SCHLESISCHES HEIM

Monatsschrift der Wohnungsfürsorge-Gesellschaft für Oberschlesien G. m. b. H. und der Schlesisch. Heimstätte Provinziellen Wohnungsfürsorge-Gesellschaft m. b. H. Mitteilungsblatt für die schlesischen Baugenossenschaften

Herausgeber: R. Niemeyer-Oppeln und L. Dunaj-Breslau
Verlag: Wohnungsfürsorge-Gesellschaft f. Oberschles.-Oppeln

Jahrgang 11 | März 1930 | Heft 3

DAS PROBLEM DER ANGLEICHUNG DER ALTMIETEN AN DIE NEUMIETEN

Von Regierungsrat OTT - Bunzlau

ANM. DER SCHRIFTLEITUNG: Der Abdruck der folgenden Zeilen erfolgt, ohne daß sich die Schriftleitung mit allen Ausführungen identisch erklärt.

VORBEMERKUNG
Wie können auf dem am schlimmsten verfahrenen Gebiet der deutschen Wirtschaft, dem Bau- und Wohnungswesen, wieder normale Zustände hergestellt werden?
Hier nützt nur die Klarstellung, wo bei den Verhältnissen, wie sie sich nun einmal entwickelt haben, der Hauptangriffspunkt gegeben ist, an dem der Hebel eingesetzt werden muß, die Festsetzung eines Zieles, welches zunächst einmal erreicht werden muß, und die vollständig nüchterne aber mit eiserner Konsequenz durchgeführte Ausarbeitung der Maßnahmen, mittels deren dieses Ziel zu erreichen ist.

Innerhalb des Komplexes von Problemen auf den drei aufs engste miteinander zusammenhängenden Gebieten: Hebung der Wohnungsnot, Förderung der darniederliegenden Bautätigkeit und Beseitigung des den Organismus der deutschen Wirtschaft störenden Fremdkörpers, der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen, haben sich im Laufe der Jahre die Verhältnisse dahin entwickelt, daß e i n P r o b l e m als das a l l e r v o r d r i n g l i c h s t e hervorgetreten ist, dessen Lösung die Entwicklung auf allen drei oben bezeichneten Wirtschaftsgebieten ganz wesentlich fördern würde. Dies Problem heißt: Durch welche Maßnahmen kann die Höhe der M i e t e n für die unter Zwangswirtschaft stehenden A l t w o h n u n g e n der für die N e u w o h n u n g e n baldigst a n g e g l i c h e n werden?

An sich könnte man ja auch die Behauptung aufstellen: Die dringendste Frage des Bau- und Wohnungswesens ist die K a p i t a l f r a g e; denn wenn es uns gelingen würde, soviel Kapital zur Finanzierung der Neubauten aufzubringen, daß wir im Verlauf weniger Jahre den vollen Wohnungsbedarf decken könnten, so würde damit auch der Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft nach den wiederholten Versicherungen des Preußischen Wohlfahrtsministers nichts mehr im Wege stehen. Da aber die Kapitalknappheit eine nicht nur das Baugewerbe, sondern die gesamte Wirtschaft betreffende Kalamität ist, so muß hier, wo untersucht werden soll, was die am Bau- und Wohnungswesen Interessierten, also Hausbesitz und Baugewerbe, als ihr h a u p t s ä c h l i c h s t e s K a m p f z i e l anzusehen haben, die Kapitalfrage zurückgestellt werden.

Weiterhin könnte vielleicht noch die Frage der Verbilligung der Neubautätigkeit unter dem Gesichtspunkt der R a t i o n a l i s i e r u n g als ein Hauptproblem angesehen werden, mit Rücksicht darauf, daß der Bauindex Ende 1929 allein (ohne Berücksichtigung der hohen Bauzinsen) auf 190 gestiegen ist, während der Großhandelsindex auf etwa 135 und der Lebenshaltungsindex auf etwa 155 steht. Da aber auf dem Gebiet der Rationalisierung bisher schon das Menschenmöglichste geleistet worden ist und hier wohl kaum mehr viel zu tun übrig bleiben wird, so tritt auch die Frage der Rationalisie-

rung an Wichtigkeit hinter derjenigen der Mietsangleichung zurück.

Worin liegt nun die Bedeutung dieser schon von vielen Seiten, man möchte sagen instinktiv, aufgestellten Forderung auf Angleichung der Alt- und Neumieten, die u. a. einen Bestandteil der im Februar 1927 aufgestellten Richtlinien der wirtschaftlichen Spitzenverbände bildete, wobei als ein Mittel zu ihrer Durchführung die Gewährung von Zinszuschüssen an Stelle der Hergabe von Kapital für Neubauten vorgeschlagen wurde?

Die Finanzierung des Baues von Neuwohnungen geschieht heute bekanntlich zum weitaus überwiegenden Teile mit öffentlichen Mitteln, Hauszinssteuererträgen, Anlagebeständen der Sparkassen, Beständen der öffentlich-rechtlichen sozialen Versicherungsanstalten usw., auch die selbstschuldnerische Haftung der Gemeinden für II. und III. von anderen gegebene Hypotheken, die einen großen Umfang angenommen hat, gehört hierher. Bei allen diesen öffentlichen Mitteln liegt die in der hypothekarischen Eintragung auf dem Neubau bestehende Sicherheit weit hinter der Grenze der Mündelmäßigkeit. Die Inhaber dieser Baugeldforderungen, in erster Linie also die Gemeinden, die in dreifacher Beziehung hier in Frage kommen: als Geber von Sparkassenhypotheken, als vermutliche endgültige Inhaber der Hauszinssteuerhypotheken und als Bürgschaftsschuldner für von anderen gegebene Hypotheken, in zweiter Linie die Träger der sozialen Versicherungsanstalten, müßten nun doch, wenn sie einigermaßen ihren Blick auf die Zukunft richten und an das Schicksal der vielen hunderte von Millionen denken, die sie in den Wohnungsbau gesteckt haben, bezw. wegen deren sie mit ihrem eigenen Vermögen gebürgt haben, den dringendsten Wunsch haben, daß in absehbarer Zeit wieder ein gesunder Grundstücksmarkt hergestellt wird. Denn nur ein solcher kann ihnen ja dafür Gewähr leisten, daß die an II. und III. Stellen eingetragenen Hypotheken wirklichen Vermögenswert haben. Die Bildung eines gesunden Grundstücksmarktes ist aber solange ausgeschlossen, als noch innerhalb des Gesamtbestandes von Häusern eine derartige Verschiedenheit bez. ihrer Verwertbarkeit als Vermögensobjekte besteht, wie dies heutzutage infolge der Zwangswirtschaft der Fall ist. Zurzeit ist etwa ein Bestand von 14 Millionen Altwohnungen neben 1¾ Millionen Neuwohnungen anzunehmen. Die Häuser mit den Altwohnungen sind durchweg sowohl bez. der Mietsfestsetzung als auch wegen der Verfügung über die Wohnungen beschränkt, soweit nicht in letzter Beziehung bei großen Wohnungen, je nach der Ortsklasse, gewisse Milderungen durch die Lockerungsverordnungen zugelassen sind. Eine Durchbrechung der Vorschriften ist aber bei allen wegen der gewerblichen Räume erfolgt. Ferner sind die Häuser in Gemeinden unter einer gewissen Einwohnerzahl von der Zwangswirtschaft befreit, sofern die Gemeinden von dieser Befugnis Gebrauch gemacht haben, was sie aber nicht zu tun brauchen. Die Mietsfestsetzung in den Neuwohnungen, welche ohne jede öffentliche Beihilfe gebaut sind, ist vollständig frei, nicht aber bei denjenigen, die solche, z. B. die billige Hauszinssteuerhypotheken, erhalten haben. Ferner haben sich die Geldgeber bei Neubauten noch allerlei Verfügungsbeschränkungen vorbehalten. Nach alledem hat jemand, der ein Haus erwerben will, die größten Schwierigkeiten, wenn er ermitteln will, wie weit er nun über das Haus frei verfügen darf. Hinzu kommt, daß er sowohl als der Verkäufer gänzlich im ungewissen über die weitere Entwicklung der Zwangswirtschaft ist, ob z. B. die Belastung mit Hauszinssteuer noch erhöht oder abgebaut wird, ob Steigerungen der gesetzlichen Miete in Aussicht ist, und ob diese vielleicht ganz oder zum Teil für öffentliche Zwecke konfisziert werden usw., so daß auch eine Verständigung über den Kaufpreis außerordentlich erschwert wird, weil beide Teile nicht wissen, in welchem Umfang die zurzeit aufhaftenden Lasten als Dauerlasten zu kapitalisieren sind. Solange diese grenzenlose Unsicherheit und Verschiedenheit in der Behandlung der Wohngrundstücke besteht, scheiden die Wohnhäuser als reguläre Anlageobjekte für Vermögen aus und können Käufe nur in einzelnen Ausnahmefällen zustande kommen. Die Folge ist, daß jeder Hypothekengläubiger im Ernstfalle damit rechnen muß, daß sich kein Ersteher für das Grundstück findet und er es schließlich selbst übernehmen muß, was bei den verhältnismäßig niedrig belasteten Althäusern vielleicht nicht so bedenklich ist als bei den bis aufs äußerste belasteten Neubauten. Dementsprechend ist ja auch bereits die Ansicht sehr stark vertreten, daß die Hauszinssteuer zum großen Teil als uneinbringlich anzusehen ist. Daß sich aber etwa für den Kreis der Neubauten allein ein

wirklicher Grundstücksmarkt entwickeln wird, indem man die Althäuser ruhig ihrem durch die endlose Aufrechterhaltung der Zwangswirtschaft bestimmten Schicksal überlassen könnte, ist keinesfalls anzunehmen, nicht nur, weil gegen die Solidität der Neubauten im Publikum vielfach Bedenken bestehen und weil die Befürchtung nicht von der Hand zu weisen ist, daß, wenn den Althäusern gegenüber die Zwangswirtschaft erbarmungslos weitergeführt wird, dann auch eine mehr oder weniger weitgehende zukünftige Beschränkung in der Verfügung über die Neubauten nicht ausgeschlossen ist, sondern weil überhaupt die Richtung des Kapitalmarktes durch das Gros der Häuser, welches durch die 14 Millionen Altwohnungen dargestellt wird, bestimmt wird und nicht durch das verschwindend geringe Kontingent der $1\frac{3}{4}$ Millionen Neuwohnungen, deren Besitzverhältnisse überdies durch ihre Natur als Einfamilienhäuser usw. ohnedies festgelegt sind, so daß von ihnen für den freien Markt nur ein geringer Teil übrig bleibt. Solange also der Kapitalmarkt im ganzen von dem Erwerb von Wohnhäusern durch die Zwangswirtschaft abgeschreckt wird, werden sich auch für die Neubauten keine Käuferschichten größeren Umfangs finden, so daß die auf den Neubauten an letzter und vorletzter Stelle eingetragenen öffentlichen Mittel äußerst gefährdet sind.

Die Herstellung eines geordneten Grundstücksmarkts kann aber nur erreicht werden, wenn die Gesamtheit der Wohnhäuser, deren Buntscheckigkeit jetzt etwa einer deutschen Landkarte aus dem 14. Jahrhundert gleicht, wieder in eine einigermaßen homogene Masse umgeschmolzen wird, was natürlich nur bei einer Homogenität der in ihnen enthaltenen Wohnungen, hinsichtlich ihrer Bewertung durch wirtschaftlich angemessene Mieten möglich ist. Zur Erreichung dieses Zieles sind noch unendlich viele Mühsale und Widerstände zu überwinden, und die Wirtschaft wird auch selbsttätig, durch die ihr innewohnenden Triebkräfte alle diese Schwierigkeiten mit der Zeit überwinden. Letzteres wird aber nur dann in absehbarer Zeit möglich sein, wenn Gesetzgebung und Verwaltung die Wege hierzu ebnen, indem sie die Hauptbedingung für die Erreichung dieser Homogenität, nämlich die Angleichung der Alt- und Neumieten, schaffen; über die Wege, die hierbei einzuschlagen sind, wird weiter unten zu sprechen sein.

Haben wir bisher die Wichtigkeit des behandelten Problems vom rein finanziellen Standpunkt der öffentlich-rechtlichen Korporationen aus betrachtet, deren finanzielles Interesse zurzeit auf etwa 5 Milliarden M. zu schätzen ist ($1\frac{1}{2}$ Millionen mit öffentlichen Mitteln hergestellte Wohnungen zu je durchschnittlich 10 000 M.; hiervon $^1/_3$, nämlich die Beleihungen bezw. Bürgschaften innerhalb der Wertgrenze von 60—90 %), so werden wir im folgenden sehen, daß die Angleichung der Mieten auch für die Versorgung der wohnungsuchenden Bevölkerung von grundlegender Bedeutung ist.

Wenn man den aus der Vorkriegszeit stammenden Wohnungsraum mit dem neu hinzugekommenen vergleicht, so ergibt sich ungefähr folgendes Bild. 1910 wurden 15 Millionen Wohnungen in Deutschland gezählt; schätzt man den Zugang bis 1914 auf eine Million und hält dagegen den Abgang infolge Gebietsabtretung und Unbrauchbarwerden von Altwohnungen, so kann man den heutigen Bestand der letzteren mit etwa 14 Millionen annehmen, denen etwa $1\frac{3}{4}$ Millionen Neuwohnungen gegenüber stehen dürften. Von den ersteren entfallen etwa 70 % = 9,8 Millionen auf Kleinwohnungen (1—2 Zimmer und Küche), 25 % = 3,5 Millionen auf mittlere Wohnungen (3—5 Zimmer und Küche) und 5 % = 700 000 auf große Wohnungen. Diese Berechnung stützt sich auf eine in Eberstadt, Wohnungswesen III. Aufl. S. 181 enthaltene Tabelle, welche an Kleinwohnungen im obigen Sinne in einer Reihe von Großstädten höchstens 65—70 % ermittelt, während die beiden anderen Prozentsätze geschätzt, aber in Anlehnung an mittelstädtische Verhältnisse ermittelt sind.

Hält man nun gegeneinander, auf welch engen Raum sich bei den hohen Kosten der Neubauten die Bezieher der Neuwohnungen beschränken müssen, während in den Altwohnungen, soweit sie zu den mittleren und großen gehören, doch in zahlreichen Fällen eine ziemlich reichliche Zumessung des Wohnraums festzustellen ist, so muß im Interesse der Allgemeinheit die dringende Forderung aufgestellt werden, daß eine gründliche und durchgreifende Umgruppierung in den Wohnungsgrößen erfolgt, bei der ein durchaus strenger Maßstab an diejenigen Forderungen anzulegen ist, welche bei der allgemeinen wirtschaftlichen Depression und der großen Notlage der Wohnungsuchenden im besonderen die bisherigen glücklichen Besitzer von Altwohnungen an die Größe des zu

beanspruchenden Wohnraums stellen können. Um zwei Zahlenbeispiele einander gegenüber zu stellen: Der jetzige Besitzer einer mittleren Wohnung von 5 Zimmern mit Küche, zum Friedenspreise von 500, jetzt also 600 RM., einem Einkommen von 4—5000 RM. und einem Familienstand von 4 Personen braucht durchaus nicht in Empörung zu geraten, wenn er bei der allgemein vorzunehmenden Umgruppierung sich gezwungen sieht, sich mit einer 3—4 Zimmerwohnung vom Friedensausmaß zu begnügen, wenn dadurch die allgemeine Wohnungsnot gelindert und z. B. vermieden wird, daß Arbeiterfamilien mit 4—5 Köpfen in eine der jetzt als ultima ratio des Wohnungsneubaues in Aussicht stehenden Kleinstwohnungen von 35—40 qm zu ziehen gezwungen werden. Welche ungeheuren Reserven an Altwohnraum für die Versorgung desjenigen Teiles der Bevölkerung, der in Wirklichkeit unter einem dringenden Mangel an Wohnungsraum leidet, noch zur Verfügung stehen, kann man sich erst vergegenwärtigen, wenn man sich die Mühe macht, die größeren Wohnungen nach Zimmerzahl und Kopfzahl der bewohnenden Familie in Klassen einzuteilen und daraufhin zu prüfen, ob die Benutzung einer verhältnismäßig (d. h. immer an den Verhältnissen der außerordentlichen Notlage des deutschen Volks gemessen!) zu großen Wohnung durch die entsprechenden Einkommensverhältnisse oder vielmehr durch die gewaltsame Niedrighaltung der Altmieten zu erklären ist. Wenn man nun die größeren Wohnungen von 8 bis zu 5 Zimmern (außer Küche) herab ins Auge faßt und nur diejenigen Fälle, in denen sie mit je einer Person (Witwer oder Witwe), zwei Personen (kinderloses Ehepaar) bis zu 5 Personen herab belegt sind, so wird sich bei einer der jetzigen wirtschaftlichen Gesamtlage entsprechenden Prüfung ergeben, daß sich zahlreiche Familien mit geringer Personenzahl, nicht nur die Einzelpersonen, von denen bei Anstellung solcher Betrachtung immer nur gesprochen wird, eine Heruntergruppierung um 2—3 und mehr Klassen in der Wohnungsliste im Interesse der Platzgewinnung für die an Wohnungsraum wirklichen Mangel leidende Bevölkerung gefallen lassen müßten. Selbstverständlich kann eine derartige Umgruppierung nicht durch direktes obrigkeitliches Eingreifen im Sinne der in den ersten Jahren der Zwangswirtschaft noch möglich gewesenen Zwangseinquartierung erfolgen. Hier ist lediglich das Mittel des wirtschaftlichen Druckes durch entsprechende Erhöhung der Altmieten gegeben, von dem endlich, nachdem man sich seit dem Jahre 1927 durch allzu große Rücksichtnahme auf das einseitige Konsumenteninteresse der Altmieter von jeder Erhöhung der Altmieten ängstlich zurückgehalten hat, entschieden Gebrauch gemacht werden muß. In welchem Zusammenhang mit dem Hauptproblem der Angleichung dies zu geschehen hat, ist unten näher zu erörtern. Hier sei nur kurz auf die diesen Standpunkt wenigstens teilweise deckende erfreuliche Stellungnahme der Preußischen Landespfandbriefanstalt in ihrem soeben erschienenen Jahresbericht für 1929 hingewiesen, welche es zum Ausdruck bringt, daß es über das „Problem der ungleichmäßigen Mietbelastung gleichverdienender Bevölkerungskreise" in absehbarer Zeit zu einer Entscheidung gebracht werden muß, wobei es sich „vorerst nur um eine begrenzte" Erhöhung der Altmieten handeln kann, die bis auf weiteres „überwiegend zur Erleichterung der Neubaufinanzierung Verwendung finden sollte".

Das Ergebnis eines derartigen wirtschaftlichen Druckes auf die Freimachung von Altwohnraum kann etwa in dem Umfange angenommen werden, daß im Verlaufe von ungefähr 5 Jahren von den oben mit 700 000 geschätzten großen Wohnungen gegen 250 000 durch Abwanderung ihrer Inhaber in mittlere Wohnungen frei werden für die Teilung in je 2 Mittelwohnungen und in derselben Weise von den mit 3½ Millionen geschätzten Mittelwohnungen etwa 750 000 durch Abwanderung ihrer Inhaber in Kleinwohnungen zur Teilung in je 2 Kleinwohnungen frei werden, welch letztere, beiläufig bemerkt, bez. ihrer Größe noch weit über dem „Zukunftstypus" der „Kleinstwohnungen" von 35—40 qm liegen werden. Es würden sonach durch Teilung von Altwohnungen 250 000 neue Mittelwohnungen + 750 000 neue Kleinwohnungen = 1 Million Wohnungen geschaffen werden können, womit das Defizit an Wohnungen, welches neben den Bedürfnissen für den Bevölkerungszuwachs zu befriedigen ist (jährlich 200 000 bis 225 000 Wohnungen), und dessen Schätzung sich zwischen 500 000 und 1 Million Wohnungen bewegt, vollständig gedeckt werden könnte.

Im allgemeinen scheint allerdings bei den Vertretern der Zwangswirtschaft, die jede wesentliche Lockerung mit der Forderung ablehnen, daß zunächst die Wohnungsnachfrage gedeckt sein müsse, die Ansicht vorzuherrschen, daß so-

wohl das übernommene Defizit an Wohnraum als auch der jährlich hinzukommende Neubedarf an Wohnungen durch Neubauten zu decken sei, und wird demgemäß ein Neubauprogramm von 8—10 Jahren aufgestellt, nach dessen Durchführung erst an Aufhebung der Zwangswirtschaft zu denken sei. Es wäre aber äußerst gefährlich, die Neubautätigkeit in einem solchen Umfang forcieren zu wollen und auf die im vorstehenden vorgeschlagene intensivere Heranziehung des Altwohnraums zur Deckung des Wohnungsbedarfs zu verzichten. Denn bei der äußerst fraglichen Weiterentwicklung der Wirtschaft Deutschlands unter dem Druck der neuerdings durch den Youngplan neu stabilisierten Reparationslasten, als deren Folge von vielen Seiten ein Zwang zur Abwanderung wesentlicher Bevölkerungsteile nach dem Ausland angesehen wird, aber auch ohnedies, schon zufolge des immer schärfer werdenden wirtschaftlichen Druckes, der zur größten Einschränkung auf allen Gebieten, auch bez. der Ausgaben für die Wohnung führen wird, könnte eine solche forcierte Neubautätigkeit nach 5 bis 10 Jahren eine Überproduktion herbeiführen, die mit einem Zusammenbruch auf dem Grundstücksmarkt, plötzlicher Einstellung jeder Neubautätigkeit und dem Verlust vieler in die Neubauten hineingesteckten Milliarden enden würde. Diesen Gefahren gegenüber ist eine in den Grenzen des Erreichbaren gehaltene Aufrechterhaltung der Neubautätigkeit vorzuziehen, die in erster Linie den jährlichen Zugang zu befriedigen, dann wenigstens einen Teil des alten Defizits abzutragen, im übrigen aber sich in letzterer Beziehung auf intensive Heranziehung des Altwohnraums zu stützen hat, wobei durch Teilung von Altwohnungen und umfassende Reparaturtätigkeit, für die der Hausbesitzer dann ja auch wieder Mittel übrig haben wird, dem Baugewerbe auch reichliche Beschäftigung gegeben wird.

Nachdem nunmehr die Wichtigkeit der baldigsten Angleichung der Alt- und Neumieten ausreichend bewiesen sein dürfte, handelt es sich um die Form, in welcher diese zu geschehen hat. Für die Angleichung sind vor allem drei Grundforderungen zu stellen: Erstens müssen sich Alt- und Neumieten beide entgegenkommen, d. h. die Altmieten müssen erhöht und die Neumieten gesenkt werden; keineswegs ist aber die Annäherung von nur einer Seite her ausreichend. Zweitens, soweit die Neumieten gesenkt werden, hat dies durch laufende Zinszuschüsse aus Hauszinssteuermitteln neben der Hauszinssteuer, die als billige Hypothek gegeben wird, zu geschehen; es kann aber keinesfalls, wie dies die allerneueste Eingabe der wirtschaftlichen Spitzenverbände vom Februar 1930 verlangt, die Kapitalhingabe vollständig durch die Zinszuschüsse ersetzt werden. Drittens ist die Hingabe von Zinszuschüssen zeitlich zu begrenzen und zwar auf eine Übergangsperiode, die bis zur vollständigen Aufhebung der Zwangswirtschaft für notwendig erachtet wird, und ist innerhalb dieses Zeitraums planmäßig wieder abzubauen. Diese Abbaunotwendigkeit ergibt zugleich die Begrenzung der Zuschüsse auf eine angemessene Höhe.

Daß die als Zinszuschüsse zu gebenden Summen à fonds perdu gegeben werden müssen, wenn nicht die Mieten noch mehr in die Höhe geschraubt werden sollen, ist selbstverständlich. Daß jede Steigerung der jetzigen Mieten über den Satz von 120 % der Friedensmiete hinaus abgelehnt werden müsse, wird wohl nur von linksradikaler Seite behauptet werden können, die bei einem Lebenshaltungsindex von 155 eine den natürlichen Gesetzen der Wirtschaft direkt zuwider laufende dauernde Niederhaltung der Mieten auf einem Index von 120 erzwingen will, obwohl der Bauindex selbst zurzeit 190 beträgt und die Mieten deshalb den allgemeinen Index ebenso überschreiten müßten, wie dies z. B. bez. der Kosten für Bekleidung der Fall ist, die den allgemeinen Lebenshaltungsindex gleichfalls wesentlich überschreiten. Vor allem werden die unten an dritter Stelle anzustellenden Erwägungen über das Maximum von Zinszuschüssen ergeben, daß eine wirkliche Angleichung ohne Erhöhung der Altmieten gar nicht zu erreichen ist. Andererseits ist auch der Preußischen Landespfandbriefanstalt darin nicht beizupflichten, daß sie die Angleichung nur durch Erhöhung der Altmieten für erreichbar hält. Sie lehnt offenbar, von ihrem Standpunkt als Hypothekenbank ausgehend, welcher der Mangel an Kapital für Neubauhypotheken bekannt ist, das Mittel des auch nur teilweisen Ersatzes der Hauszinssteuerhypotheken durch Zinszuschüsse ab. So gerechtfertigt dieses Bedenken auch erscheint, wird doch die Beeinträchtigung der Hypothekenversorgung durch das System der Zinszuschüsse, wie weiter unten zahlenmäßig erörtert werden wird, nicht so weitgehend sein, daß man deshalb von diesem wirklich unentbehrlichen Aushilfsmittel absehen müßte. Andernfalls würde aber

eine lediglich auf die Erhöhung der Altmieten gestützte Angleichung eine so exorbitante Erhöhung der Altmieten bedingen, daß die voraussichtlich hiergegen entstehenden Widerstände kaum zu überwinden wären; wird doch die mittels gegenwärtiger Ausführungen unten vorzuschlagende Erhöhung scharf genug bekämpft werden.

Was zweitens die Frage betrifft, in *welchem Umfang* die *Kapitalhergabe* aus Hauszinssteuermitteln durch *Zinszuschüsse ersetzt* werden soll, so ist es vollständig ausgeschlossen, die Kapitalzahlung gänzlich wegfallen zu lassen und sie in vollem Umfange durch Zinszuschüsse zu ersetzen. Mit Rücksicht auf die gerade in den letzten Jahren festzustellende Verringerung des Marktes für Hypothekenpfandbriefe einerseits und den bekannten Beschluß des Reichsstädtetages, die flüssigen Mittel der Sparkassen in der nächsten Zeit mehr zur Konsolidierung der kurzfristigen Kredite der Städte als zur Hingabe von Hypotheken zu benutzen, kann ein vollständiger Wegfall der Hauszinssteuerhypotheken nicht in Frage kommen. Es muß also ein *Mittelweg* gefunden werden, d. h. die Kapitalhergaben aus Hauszinssteuer dürfen nur soweit zugunsten der Zinszuschüsse gekürzt werden, als die Mittel zur Senkung der Neumieten mit dem Ziel der Angleichung an die Altmieten unbedingt nötig sind. Das Weitere hierüber ergibt das unten aufgestellte Schema.

Die an dritter Stelle zu erörternde Höhe der Zinszuschüsse muß zunächst davon ausgehen, daß, wenn *am Ende der geplanten Hilfsaktion der Übergang in die freie Wirtschaft* stehen soll, diese Zuschüsse doch nicht für ungemessene Zeiten gegeben werden dürfen, sondern nur für die bis zur Ermöglichung der freien Wirtschaft gedachte *Übergangsperiode*, als welche hier ein Zeitraum von *5 Jahren* angenommen wird. Da ferner völlig ausgeschlossen ist, die Neumieten nach Wegfall des Zinszuschusses mit einem Male um den Betrag der letzteren in die Höhe springen zu lassen, so muß der Zinszuschuß im Laufe dieser 5 Jahre *um je $^1/_5$ abgebaut werden*, indem die *Erhöhung der Neumieten* um denselben Betrag zugelassen werden muß. Selbstverständlich müssen dann auch die *Altmieten* eine dementsprechende jährliche prozentuale *Erhöhung* erfahren, da sonst die im Anfangsstadium erreichte Angleichung am Ende der Übergangsperiode wieder vollständig verloren gegangen und die Vorbedingung für den Übergang zur freien Wirtschaft weggefallen sein würde. Nach alledem sind bei Projektierung eines Zinszuschusses der oberen Höhe derselben bestimmte Grenzen gezogen, bei deren Überschreitung die jährliche, den Abbau des Zuschusses entsprechende Erhöhung der Miete zu drückend empfunden würde.

Für einen zahlenmäßigen Vorschlag der Mietsangleichung sollen nunmehr in Schema I zunächst die jetzige Finanzierungsmethode dargestellt und in Schema II die durch Zinszuschüsse zu erzielende Mietsverbilligung berechnet werden. Schema III enthält die Angleichung zwischen Alt- und Neumieten und in Schema IV wird eine Übersicht über die Verwendung der Hauszinssteuermittel nach dem veränderten System gegeben.

Schema I.
Gegenwärtige Finanzierung.

Haus mit sechs $2^1/_2$ Zimmerwohnungen, Herstellungskosten 60 000 M.

24 000 RM. Hauszinssteuerhypothek zu 1 % = ...	240 RM.,
30 000 M. sonstige Hypotheken zu 9 % = ...	2 700 „
6 000 M Eigenkapital zu $8^1/_3$ % =	500 „
laufende Unkosten . .	960 „
Sa.	4 400 RM.

Jede Wohnung muß also 4 400 : 6 = 733 RM. Miete bringen.

Zu dem Ansatz eines Zinssatzes von nur 9 % für Hypothekenzinsen wird bemerkt, daß ja der überwiegende Anteil an der Finanzierung der Neubauten aus öffentlichen Mitteln (Sparkassen, Versicherungsanstalten usw.) kommt, und hier die viel höheren Hypothekenzinsen für reine Privatbauten nicht in Frage kommen.

Schema II. Neue Finanzierung.

Dasselbe Haus.

12 000 RM. Hauszinssteuerhypothek zu 1 % = ...	120 RM.,
42 000 M. sonstige Hypotheken zu 9 % = ...	3 780 „
6 000 M. Eigenkapital zu $8^1/_3$ % =	500 „
Unkosten	960 „
Sa.	5 360 RM.
Hiervon ab *Zinszuschuß* . .	2 000 „
bleiben	3 360 RM.

Die Miete kann also bei diesem System von 733 RM. auf 3360 : 6 = 560 RM. pro Wohnung verbilligt werden.

Um nun die Angleichung der Alt- und Neumieten zu erreichen, sind die ersteren vom 1. VII. 1930 an auf 130 %, vom 1. I. 1931 auf 140 %, vom 1. VII. 1931 an auf 150 % der Friedensmiete zu bringen. Diese Erhöhungen sind dem Hausbesitz unbeschränkt zu belassen. Vom 1. VII. 1932 tritt eine jährliche Erhöhung um 10 % ein, die bis auf 190 % am 1. VII. 1935 steigt. Von diesen letzteren Erhöhungen ist die Hälfte an den Hauszinssteuerfonds abzuliefern. Bei den Neumieten ist der Zinszuschuß, der mit 2000 : 6 = 333 RM. pro Wohnung jährlich vom 1. VII. 1930 an gegeben wird, mit je $^{1}/_{5}$ jährlich abzubauen, wie schon oben ausgeführt wurde, die Neumieten im Beispiel erhöhen sich demnach jährlich um 66,60 RM.

Schema III. Angleichung.

Es wird von einer Friedensmiete von 360 M. für eine $2^{1}/_{2}$ Zimmerwohnung ausgegangen.

	Neumieten:	Altmieten:
1. VII. 30/31	RM. 560,—	M. 486 ($^{1}/_{2}$ Jahr 130, $^{1}/_{2}$ J. 140 %),
31/32	" 626,60	" 540 (150 %),
32/33	" 693,20	" 576 (160 %),
33/34	" 759,80	" 612 (170 %),
34/35	" 826,60	" 648 (180 %),
Vom 1. VII. 35 an:	RM. 893,—	M. 684 (190 %).

Verhältnis der Altmieten zu den Neumieten
im Anfang: 100 : 115 }
am Ende: 100 : 130 } durchschnittlich rd. 4 : 5.

Die Angleichung im Verhältnis 4 : 5 ist als durchaus genügend anzusehen, da selbstverständlich für eine Wohnung in einem vollständig neuen Hause mehr verlangt werden kann als für dieselbe Wohnung in einem abgewohnten Hause. Es ist anzunehmen, daß bei einem Preisverhältnis von 4 : 5 zwischen Alt- und Neuwohnungen ein reger Austausch zwischen Alt- und Neuwohnungen im Zuge der oben schon ausführlich behandelten Heruntergruppierung in den Wohnungsgrößen stattfinden wird, und daß bei der dann endlich wieder erlangten Freizügigkeit nicht nur innerhalb einer Gemeinde, sondern auch von einer Gemeinde zu anderen (der Umzug in eine andere Gemeinde, der nicht nur wegen besserer Erwerbsmöglichkeit, sondern auch aus vielen anderen Gründen, z. B. für Pensionäre und Rentner, die sich einen zusagenden Wohnsitz wählen wollen, von so vielen erstrebt wird, erscheint zurzeit als ein nur unter Überwindung der allergrößten Schwierigkeiten und erheblichen Geldopfern mögliches Unternehmen) die hiermit verbundene Steigerung der Altmieten bei weitem nicht mehr als so großes Übel empfunden wird, als es zurzeit der großen Menge der Mieter erscheint. Selbstverständlich ist dann für die Tätigkeit der Wohnungsämter als Wohnungsvermittler mit diktatorischer Gewalt kein Raum mehr. Wohl aber muß für die geplante fünfjährige Übergangsperiode das freie Kündigungsrecht des Hausbesitzers noch beschränkt bleiben.

Was endlich die für Durchführung dieses Vorschlags erforderlichen Hauszinssteuermittel betrifft, so ist davon auszugehen, daß zurzeit 800 Millionen RM. zur Verwendung für Bauzwecke jährlich zur Verfügung stehen. Geht man von einem jährlichen Bauprogramm von 300 000 Neuwohnungen aus, entsprechend dem Erfolg der Jahre 1928 und 1929, so ist zunächst der Anteil, der auf die ohne jeden öffentlichen Zuschuß hergestellten Wohnungen entfällt, abzuziehen, derselbe wird zwischen 8 und 15 % geschätzt und soll hier mit 10 % eingestellt werden, so daß 270 000 Neuwohnungen zu finanzieren sind.

Schema IV. Verwendung der Hauszinssteuermittel.

1. Jahr: 270 000 Neuwohnungen zu 2000 RM. Hauszinssteuer.	
Hypothek neuen Stils erfordern	540 000 000 RM.
Hierzu Zinszuschuß pro Wohnung 333 RM. = ...	90 000 000 "
Sa.	630 000 000 RM.
Reserve	170 000 000 "
2. Jahr: Hauszinssteuerhypotheken	540 000 000 RM.
Hierzu die um 20 % abgebauten Zinszuschüsse zu den vorjährigen Neubauten . .	72 000 000 "
Hierzu die nur in Höhe von 80 % der Anfangszuschüsse zu gebenden Zuschüsse für die Neubauten des 2. Jahres	72 000 000 "
Sa.	684 000 000 RM.
Reserve	116 000 000 "
3. Jahr: Hauszinssteuerhypotheken	540 000 000 RM.
Zinszuschüsse für die Bauten des 1. Jahres (wieder um 20 % abgebaut)	54 000 000 "
desgl. des 2. Jahres	54 000 000 "
desgl. des 3. Jahres . . .	54 000 000 "
Sa.	702 000 000 RM.
Reserve	98 000 000 "

4. Jahr: Hauszinssteuerhypotheken . . . . 540 000 000 RM.
Zuschüsse für die Bauten des 1. Jahres . . . . 36 000 000 „
Zuschüsse für die Bauten des 2. Jahres . . . . 36 000 000 „
Zuschüsse für die Bauten des 3. Jahres . . . . 36 000 000 „
Zuschüsse für die Bauten des 4. Jahres . . . . 36 000 000 „

Sa. 684 000 000 RM.

Reserve . . . . 116 000 000 „

5. Jahr: Hauszinssteuerhypotheken . . . . 540 000 000 RM.
Zuschüsse für die Bauten des 1. Jahres . . . . 18 000 000 „
Zuschüsse für die Bauten des 2. Jahres . . . . 18 000 000 „
Zuschüsse für die Bauten des 3. Jahres . . . . 18 000 000 „
Zuschüsse für die Bauten des 4. Jahres . . . . 18 000 000 „
Zuschüsse für die Bauten des 5. Jahres . . . . 18 000 000 „

Sa. 630 000 000 RM.

Reserve . . . . 170 000 000 „

Was die Verwendung der jährlichen Reserven betrifft, soweit diese nicht für Zwecke des allgemeinen Ausgleichs gebraucht werden, so liegt der Gedanke nahe, daß diese gleichfalls zur Finanzierung der Neubauten, aber nicht als Hauszinssteuerhypothek im üblichen Sinne mit einem Ausnahmezinsfuß, sondern als II. Hypotheken zu dem Satze, der für öffentliche Gelder, die zu Neubauten gegeben werden, ausgeliehen werden. Es empfiehlt sich aber, diese Beträge nicht bloß zur einmaligen Ausleihung als Hypotheken auszugeben, sondern sie in der Form des Hypothekenbankgeschäfts zu verwenden, indem die Reserven zum Aufbau einer Reichsanstalt für II. Hypotheken benutzt werden, oder vielmehr indem eine bestehende Organisation, z. B. die Preußische Landespfandbriefanstalt, hierzu umgebaut wird, die dann diese Reserve nicht nur einmal als Hypotheken umsetzt, sondern so oft es der Kapitalmarkt hergibt. Einer solchen mündelmäßig sicheren Reichsanstalt würde zweifellos auch Auslandskapital zufließen. Dieser Anstalt würden dann weiterhin die anteiligen Beträge aus der Erhöhung der Mieten über 150 % zuzuweisen sein, also bei 5000 Millionen RM. Friedensmieten die Hälfte von 10 % hiervon = 250 Millionen RM. im 3. Jahre des Bestehens dieses Planes (1. VII. 1932—1933), das Doppelte dieses Betrages im 4. Jahre und das Dreifache im 5. Jahre (1. VII. 1934 bis 30. VI. 1935); welche Regelung vom 1. VII. 1935 an vorzunehmen ist, muß der Zukunft überlassen bleiben, desgl. die Frage, was dann mit der Hauszinssteuer geschieht, die jedenfalls während dieser fünfjährigen Übergangsperiode, soweit sie für Neubauzwecke gebraucht wird, bestehen bleiben muß. Mit allen diesen Mitteln würde demnach ein Geldinstitut aufgebaut werden können, welches die schon vor dem Kriege so überaus schwierige Frage der zweitstelligen Beleihung des Hausbesitzes in vorbildlicher Weise lösen und auch für den allgemeinen Kapitalmarkt in der Frage der Zurückführung der Zinssätze auf normale Verhältnisse führend werden könnte. Ein höherer Zinsfuß als 10 % für diese II. Hypotheken während der fünfjährigen Übergangsperiode braucht nicht in Aussicht genommen zu werden, da eine höhere Verzinsung für die Pfandbriefe als 8 % bei der Mündelsicherheit nicht ausgeworfen zu werden braucht, wozu etwa ½—1 % für Verwaltungskosten und 1—1½ % zur Bildung eines Sicherheitsfonds für Ausfälle kommen würden.

Eine Nebenfrage, deren Lösung allerdings besondere Schwierigkeiten verursacht, kann hier nur gestreift werden. Wie sollen die Mieten in denjenigen Neuwohnungen, welche in der Zwischenzeit mit den vollen Hauszinssteuerhypotheken (durchschnittlich 4000 RM. pro Wohnung) finanziert worden sind, verbilligt werden, damit diese Gruppe von Wohnungen bei dem herbeizuführenden allgemeinen Austausch zwischen Alt- und Neuwohnungen, der zwecks allgemeiner Heruntergruppierung vorgenommen werden soll, mit einbezogen werden kann? Es kommen hier zwar nicht die sämtlichen inzwischen erstellten 1¾ Millionen Neuwohnungen (alle Eigenheime scheiden u. a. aus) in Frage, wohl aber ein großer Teil derselben. Zweifellos müssen auch hier noch nachträglich Zinszuschüsse gegeben werden, wobei allerdings bez. der Höhe der Zuschüsse die Lage des Einzelfalls mehr oder weniger zu berücksichtigen ist. Die hierüber zu gebenden Richtlinien werden von besonderer Schwierigkeit sein, da es dabei gilt, persönliche Willkür möglichst auszuschalten.

Wenn vorstehender Plan, was zu erwarten ist, in erster Linie deswegen angegriffen werden sollte, daß er eine Heraufsetzung der Friedensmieten bis zu 190 %, wenn auch erst allmählich und im Laufe von fünf Jahren, befürwortet, so muß darauf erstens erwidert werden, daß die Erhöhung bei weitem nicht an die phantastische Schätzung herankommt, die bisher von den Befürwortern der Zwangswirtschaft für den Fall ihrer Aufhebung gemacht worden sind, zweitens, daß die Erhöhung mit Rücksicht auf den erhöhten Bauindex und die erhöhten Zinslasten nur eine sehr teilweise Angleichung an den Gegenwartswert der Ware „Wohnraum" darstellt, drittens, daß das Opfer, welches die Altmieter mit der Erhöhung bringen, in erster Linie dazu dient, um auch der Menge der Neumieter wieder erschwingliche Wohnungsmieten zu ermöglichen, weiter, daß hierdurch sowohl den Altmietern als auch den Neumietern das nicht hoch genug einzuschätzende wirtschaftliche Gut der Freizügigkeit wieder gewährt wird und endlich, daß nach Konsolidierung des solange zerrütteten Grundstücks-, Bau- und Hypothekenmarktes auch wieder eine allgemeine Senkung der Mieten zu erwarten ist. Wird aber die Sanierung des Bau- und Wohnungswesens, die ohne wesentliche Erhöhung der Altmieten keineswegs durchzuführen ist, wieder auf unbestimmte Zeit verschoben, so wird sich die durch die Zwangswirtschaft hervorgerufene Beeinträchtigung der Gesamtwirtschaft durch die notwendige Auferlegung neuer Lasten, etwa durch entsprechende Erhöhung von Verbrauchssteuern oder Einführung von Sonderabgaben äußern, die den Verbraucher viel schwerer treffen werden, als die vorgeschlagene allmähliche Erhöhung der Altmieten, ohne daß die Mieterschaft im ganzen die so lange entbehrte Freizügigkeit wieder erhält.

VON DER KOMMUNALEN BODENWIRTSCHAFT[1]

Von Dr. K. VON MANGOLDT, Berlin

Für unsere Bauwirtschaft, sowohl für die Unternehmer wie für die Architekten usw., ist es eine der wichtigsten Fragen, von wem und unter welchen Bedingungen sie den Grund und Boden für ihre Bautätigkeit bekommen. Da nun unsere Gemeinden, und zwar nicht nur die großen Städte, sondern auch viele mittlere und kleinere Orte, jetzt vielfach eine hervorragende Rolle auf diesem Gebiete spielen, wird es vielleicht von Interesse sein, über ihre Bodenwirtschaft, über die jetzt ziemlich viel Material vorliegt, einmal etwas Näheres und Zusammenfassendes zu hören — über ihre Bodenwirtschaft, d. h. über den Erwerb und die Wiederverwendung von Boden durch sie. Unsere Betrachtung beschränkt sich dabei auf den unbebauten Boden in den Stadterweiterungsgebieten und auf die Befriedigung der nicht-landwirtschaftlichen Bedürfnisse; in diesem Sinne wird hier von kommunaler Bodenwirtschaft gesprochen. Außerdem steht bei unserer Betrachtung die Beschaffung und Verwendung des Landes für den Wohnungsbau durchaus in erster Linie.

1. Die Entwicklung der kommunalen Bodenwirtschaft.

Daß eine ganze Anzahl unserer Gemeinden kommunale Bodenwirtschaft treiben, ist bekannt, aber es ist doch überraschend, zu sehen, welch großen Umfang diese Betätigung mehr und mehr angenommen hat. Aus einer Tabelle im Statistischen Jahrbuch deutscher Städte 1928 (S. 78) kann man als wahrscheinliches Ergebnis ableiten, da die ganz überwiegende Mehrzahl unserer Städte über 50 000 Einwohner 1926 oder 1927 über einen recht bedeutenden Besitz an Wohnungsbauland verfügte, einzelne sogar über ganz gewaltige Mengen; daß dies in der Zwischenzeit wesentlich anders geworden sein sollte, ist wenig wahrscheinlich. Bei einer Anzahl dieser Städte lag freilich auch nur ein sehr geringer solcher Besitz vor. Mit dem allen stimmt auch überein, daß nach demselben Statistischen Jahrbuch von 82 Städten über 50 000 Einwohner 44 ein Fünftel und mehr ihres gesamten Weichbildes in eigenem städtischen Besitz hatten, wobei Straßen, Wege und Bahnen von der Besitzfläche ausgeschlossen sind, der bebaute Grundbesitz dagegen eingeschlossen ist; 24 Städte dagegen hatten nur 10 bis 20 v. H. und 14 unter 10 v. H. in eigenem Besitz. Zur richtigen Würdigung dieser Ziffern muß man sich aber noch vergegenwärtigen, daß bei vielen dieser Städte noch erhebliche Besitzflächen außerhalb des Weichbildes hinzutraten. Auch für viele Mittelstädte von 10 000 bis 50 000 Einwohnern und ebenso auch für immerhin, absolut genommen, zahlreiche Gemeinden unter 10 000

[1]) Abdruck aus „Bauwirtschaft u. Baurecht", Beilage zur Deutschen Bauzeitung, 64. Jahrg. Nr. 5 vom 29. Januar 1930.

Einwohnern läßt sich nach gewissen Nachrichten vermuten, daß sie ebenfalls erheblichen Landbesitz für Zwecke des Siedlungswesens haben; andererseits ist aber offenbar auch bei diesen beiden Ortsklassen diese Lage keineswegs allgemein.

Dabei handelt es sich im ganzen um einen stark fortschreitenden Vorgang. Im Laufe des 19. Jahrhunderts haben unsere Gemeinden unter dem Einfluß der damaligen mehr manchesterlichen Anschauungen vielfach ihren von früher her vorhandenen, oft recht ansehnlichen Grundbesitz in weitem Umfange veräußert. Aber schon geraume Zeit vor dem Kriege hatte sich allmählich die entgegengesetzte Tendenz wieder stark durchgesetzt. Die Erfahrungen, die man bei der Deckung des starken kommunalen Eigenbedarfs an Grundstücken für Schulen, Verwaltungsgebäude, Parkflächen usw. machen mußte, wenn dieser Bedarf erst im Augenblick des aktuellen Bedürfnisses gedeckt werden sollte, waren doch zu schmerzlich; außerdem traten dringende soziale Gründe für die Aufnahme einer positiven kommunalen Bodenwirtschaft hinzu. In der Nachkriegszeit haben sich die Gründe für eine solche Bodenwirtschaft noch sehr verstärkt: die bisherige Art und Weise der Landbeschaffung und Aufschließung versagte in großem Umfange, und in diese Lücke mußten die Gemeinden einspringen; es galt auch, den ohnedies so teuren Wohnungsbau durch Darbietung möglichst wohlfeilen Geländes zu verbilligen, die zu so starker Geltung gekommenen sozialistischen und bodenreformerischen Anschauungen und die starke Demokratisierung der Wahlrechte trieben gleichfalls zu einem solchen Vorgehen, und infolge des Sturzes der Bodenpreise nach dem Kriege sowie auch unter dem Einfluß der großen landwirtschaftlichen Krise jetzt bot sich im allgemeinen auch Gelegenheit für die Gemeinden zu verhältnismäßig billigem Landerwerb. Unter solchen Umständen hat sich dann eben die kommunale Bodenwirtschaft sehr entfaltet. In dem von Stadtbaurat Dr. Gut, München, 1928 herausgegebenen großen Sammelwerk „Der Wohnungsbau in Deutschland nach dem Weltkriege" teilt Stadtrat Dr. Fuchs, Breslau, in einer Abhandlung „Die Beschaffung von Baugelände" u. a. mit, daß von den 123 Städten, die nach der Volkszählung von 1910 mehr als 25 000 Einwohner hatten, in den Jahren 1901—1913 zusammen nur 125 ha Land für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt worden seien, daß dagegen 1919—1926 von 173 Städten, die auf eine für die Fuchssche Abhandlung veranstaltete Fragebogenerhebung geantwortet hatten, fast 4600 ha für den Wohnungsbau bereitgestellt worden sind. Freilich ist hierbei zu beachten, daß vor dem Kriege der Schwerpunkt der kommunalen Bodenwirtschaft nicht in der Beschaffung von Land für den Wohnungsbau, sondern in der Landbeschaffung für öffentliche Zwecke lag. Fast noch erstaunlicher ist der relative Umfang, in dem in der Nachkriegszeit in vielen Orten der Bedarf an Wohnungsbauland durch die Gemeinden gedeckt worden ist. Nach Fuchs haben von 1919—1926 in 92 Städten unter 50 000 Einwohnern der eben erwähnten Fragebogenerhebung die Gemeinden nicht weniger als durchschnittlich 62 v. H. des Areals, das vom Stadtgebiet für den Wohnungsbau in Anspruch genommen wurde, aus stadteigenem Besitz bereitgestellt, und auch in einem großen Teil der 74 Städte über 50 000 Einwohner dieser Erhebung war der Prozentsatz des für den Wohnungsbau zur Verwendung gekommenen Landes, den die Gemeinden gestellt hatten, außerordentlich hoch.

Freilich liegen die Verhältnisse — dies ist immer wieder zu betonen — keineswegs überall so. Es gibt offenbar auch noch viele Gemeinden — große, mittlere und kleine —, in denen die kommunale Bodenwirtschaft viel weniger und zum Teil sogar nur ganz wenig entfaltet ist. Immerhin wird man soviel wohl mit Sicherheit behaupten dürfen, daß an sehr vielen Orten die Gemeinden gegenwärtig die wichtigsten, an vielen anderen wenigstens sehr wichtige Lieferanten des Bodens für die Bautätigkeit sind.

Weiter fällt noch ins Gewicht, daß neben den Gemeinden in einer größeren Zahl von Orten auch große gemeinnützige Bauunternehmungen und gemischtwirtschaftliche Unternehmungen, zum großen Teil mit Unterstützung der Städte, gleichfalls ein gewisses Maß von Bodenwirtschaft treiben und hierbei vielfach jedenfalls ähnliche Tendenzen verfolgen und ähnliche Wirkungen erzielen wie die kommunale Bodenwirtschaft, so daß diese hierdurch noch eine nicht unbeträchtliche Ergänzung erfährt.

2. Die Wirkungen.

Welches sind die Wirkungen dieser umfassenden kommunalen Betätigung?, wobei nur die Wirkungen auf das Wohnungs- und Siedlungswesen und auf die Lage der Gemeinden als Verwaltungskörperschaften ins Auge gefaßt werden sollen. Einerseits sind eine Reihe günstiger Wirkungen festzustellen, andererseits kann man aber auch an gewissen Nachteilen und Bedenken nicht vorbeigehen.

Einmal hat die kommunale Bodenwirtschaft der Nachkriegszeit offenbar erheblich zur Belebung der Bautätigkeit, insbesondere der Wohnungsbautätigkeit, beigetragen, ja sie wohl in einer Reihe von Fällen geradezu erst ermöglicht. Wie schon oben berichtet, versagte das alte System der Beschaffung und Aufschließung des Baubodens durch Terraingesellschaften, Einzelspekulanten und Bauende, das vor dem Kriege das nötige Land im wesentlichen geliefert hatte, unter dem Druck der schweren Verhältnisse in der Nachkriegszeit weithin. Hier ist in erheblichem Umfange die kommunale Bodenwirtschaft eingesprungen und hat insoweit verhindert, daß die Bautätigkeit stockte. Wie aber hat die kommunale Bodenwirtschaft die so außerordentlich wichtige Frage der Bemessung der Preise beim Absatz des Landes an die Bautätigkeit behandelt? Man wird hier wohl ungefähr das Richtige treffen, wenn man sagt, daß wenigstens beim Wohnungsbauland, soweit überhaupt eine wesentliche kommunale Bodenwirtschaft vorlag, zwar einzelne Gemeinden sich ziemlich fiskalisch verhalten haben, eine größere Zahl weder ausgesprochen fiskalisch, noch ausgesprochen im Sinne billiger Preise, daß aber eine sehr bedeutende Zahl großer, mittlerer und kleiner Gemeinden ein starkes Verbilligungsstreben in bezug auf das Wohnungsbauland betätigt hat. Allerdings ist damit die Frage, ob auf diese Weise tatsächlich eine Verbilligung der Preise gegenüber dem Stande, den sie ohne dieses kommunale Eingreifen gehabt haben würden, erzielt worden ist, noch nicht beantwortet. Mit völliger Sicherheit und Genauigkeit ist nun diese Frage überhaupt nicht zu beantworten, aber es ist doch, sowohl nach gewissen vorliegenden wichtigen Zeugnissen wie aus theoretischen Gründen, mit hoher Wahrscheinlichkeit anzunehmen, daß wenigstens bei der letzterwähnten großen dritten Gruppe der drei Gruppen der Gemeinden mit starker kommunaler Bodenwirtschaft auch in dem hier vorliegenden Sinne eine erhebliche Verbilligung der Preise für das Wohnungsbauland herbeigeführt worden ist.

Mit den eigentlichen Bodenpreisen sind nahezu untrennbar verbunden die Kosten für die Aufschließung, also für den Straßenbau, die Versorgungsleitungen usw. Jeder Kenner weiß, von wie außerordentlich großer Bedeutung dieser Faktor, möge er nun formell in den Bodenpreis eingeschlossen sein oder neben diesem stehen, für die Gesamtkosten der fertigen Baustellen ist. In der Nachkriegszeit hat auch diesen, vielfach sehr bedauerlich hohen Kosten gegenüber ein starkes Verbilligungsstreben der Gemeinden sich geltend gemacht; es ist aber offenbar auf diesem Gebiete doch noch recht viel zu tun.

In der Art der Bebauung, in der Bauweise, hat die kommunale Bodenwirtschaft in der Nachkriegszeit jedenfalls in weitem Umfange zu zwei großen Fortschritten beigetragen: nämlich zu der Schaffung der großen geschlossenen einheitlichen Bauanlagen, die wir jetzt, im Gegensatz zu der zerrissenen und zerhackten Bauweise der Vorkriegszeit, so vielfach antreffen, und zu der soviel stärkeren Verbreitung des Flachbaues, des Klein- und Mittelhauses. In diesen beiden Richtungen dürften die Gemeinden sehr vielfach neben anderen Mitteln auch den starken Einfluß, den ihnen ihr vermehrter Bodenbesitz gab, zur Durchsetzung dieser Ziele benutzt haben. Diese Änderungen der Bauweise stellen an sich einen sehr bedeutenden Fortschritt dar und bieten offenbar auch der Bauwirtschaft große neue und sehr wichtige und reizvolle Aufgaben.

Was endlich die Wirkungen einer stärker entfalteten kommunalen Bodenwirtschaft auf die Lage der Gemeinden als Verwaltungskörperschaften angeht, so kann wohl kein Zweifel sein, daß diese Wirkungen im allgemeinen sehr günstig sind, wobei wir hier allerdings von der sehr wichtigen, sogleich zu erörternden finanziellen Seite der Sache absehen. Ein starker eigener Grundbesitz im Stadterweiterungsgebiete wird für die Durchsetzung und Erleichterung zahlreicher großer und kleiner, von der Gemeinde verfolgter Zwecke an und für sich immer von großem Nutzen und nicht selten sogar von entscheidender Bedeutung sein.

Diesen Lichtseiten der kommunalen Bodenwirtschaft stehen aber, wie ja schon oben bemerkt, auch Schattenseiten gegenüber. Angesichts der oft recht kritiklosen Anpreisung der kommunalen Bodenwirtschaft ist es vielleicht angezeigt, auf diese mit etwas mehr als nur mit zwei Worten einzugehen. Darauf, daß es immerhin wahrscheinlich eine Anzahl Gemeinden gibt, die ihren Grundbesitz in fiskalischer Weise ausnutzen, ist bereits hingewiesen worden, und häufiger noch dürfte der Vorwurf zutreffen, daß die Aufschließungskosten, der ganze Aufwand für Straßen, Versorgungsleitungen u. dergl., von den Gemeinden zu hoch gehalten werden. Ferner ist es wohl auch nicht ausgeschlossen, daß in einer Reihe von Fällen wenigstens der kommunale Grundbesitz auch

im Sinne der Förderung des Hochbaues und der gedrängten Bauweise gewirkt hat, sei es, daß die betreffenden Gemeinden aus eigener Anschauung heraus diesen Weg einschlugen, sei es, daß sie von Interessentenkreisen dazu gedrängt wurden. Weiter ist es denkbar, daß bei der Wiederabgabe des Landes durch die kommunale Bodenwirtschaft und auch bei der Benutzung des oft in den Abgabeverträgen für die Gemeinden begründeten länger andauernden Obereinflusses auf die veräußerten Grundstücke öfter auch eine gewisse Schwerfälligkeit und Umständlichkeit und Formalismus, kurz der bekannte Bürokratismus, geherrscht hat. Wir sind freilich nicht in der Lage, hierüber tatsächliches Material beizubringen; es wäre indes sehr interessant, gerade über diesen Punkt aus den Kreisen der Bauwirtschaft Näheres zu hören.

Ein sehr ernster Punkt ist endlich das finanzielle Ergebnis der kommunalen Bodenwirtschaft für die Gemeinden. Die Vorstellung, daß eine ausgedehnte kommunale Bodenwirtschaft unter allen Umständen auch finanziell günstig für die betreffende Gemeinde sein werde, ist jedenfalls irrig. Fast immer werden die Erwerbspreise der Gemeinden sehr viel höher sein, als durch die laufenden Erträge aus Pachten u. dergl. verzinst werden können, solange das Land unbebaut bleibt. Es laufen also zunächst erhebliche Summen an ungedeckten Zinsen auf, zumal bei den gegenwärtigen hohen Zinssätzen. Dazu treten die Unkosten für die Verwaltung, in vielen Fällen auch Aufschließungskosten, die die Gemeinden übernehmen oder vorschießen, und öfter auch noch dies oder jenes andere. Auf diese Weise können, wenn kaufmännisch richtig gerechnet wird, den Gemeinden leicht sehr bedeutende Selbstkosten für das Land entstehen, und ob dann beim Absatz entsprechend hohe Preise überhaupt zu erzielen sind, und wenn ja, ob dies aus sozialen Rücksichten zulässig erscheint, dürfte in vielen Fällen doch sehr zweifelhaft sein. Diese Lage ist aber insbesondere auch um deswillen bedenklich, weil sie die Gemeinden leicht dazu antreiben kann, zu hohen Absatzpreisen überzugehen, woraus sich dann die bekannten verhängnisvollen Folgen — Mietkaserne usw. — notwendig ergeben würden. Selbstverständlich ist ein derartiges finanzielles Ergebnis mit der kommunalen Bodenwirtschaft keineswegs notwendig und unausweichlich verbunden, das Ergebnis kann vielmehr sehr wohl auch ein sehr viel besseres sein. Es wird immer auf die näheren Umstände ankommen, insbesondere auf die Höhe der Erwerbspreise und der Aufschließungskosten und auf die Länge der Zeit, die bis zum Wiederabsatz des Landes verstreicht. Aber eine sehr ernste Gefahr liegt unstreitig vor und muß scharf im Auge behalten werden. Zum Belege dafür sei auch noch auf die Ausführungen hingewiesen, die im Septemberheft 1929 des „Deutschen Wohnungs-Archivs" Magistratsbaurat Dr. Knipping, Breslau, am Schlusse seines Aufsatzes über die Bodenwirtschaft der Stadt Breslau gemacht hat. Es heißt da:

„Die Grenze der städtischen Bodenwirtschaft ist dann erreicht, ja schon überschritten, wenn die Bodenvorräte derartig angewachsen sind, daß sie in bestimmter Frist nicht mehr ihrer eigentlichen Bestimmung zugeführt werden können. Bei den heutigen Zinssätzen liegt diese äußerste Frist bei fünf bis sechs Jahren. Hat der Boden nicht innerhalb dieser Zeit seine endgültige Verwendung gefunden, so wirken die auflaufenden Zinsen und Verwaltungskosten derartig preiserhöhend, daß ohne größere Verluste nicht mehr an eine billige Abgabe von Bauland gedacht werden kann. Dann tritt der Fall ein, daß die Stadtverwaltung, entgegen ihrer ursprünglichen Absicht, selbst zum Bodenspekulanten wird, um nicht zu große Verluste zu erleiden. Dann wird das Gegenteil von dem erreicht, was erreicht werden sollte."

Auch die Befürchtung ist nicht von der Hand zu weisen, daß die Verwertung des kommunalen Landes, wenn dieses sehr umfangreich ist, mit der Zeit infolge des ungeheuren Abfalles unserer Geburtenziffern auf Schwierigkeiten stoßen könnte, indem diese Bevölkerungsentwicklung unsere Städte mit der Zeit mit starker Verlangsamung ihres Wachstums, ja vielleicht mit Stillstand bedroht.

3. Die Grenzen der kommunalen Bodenwirtschaft.

Mit all dem Vorstehenden soll der kommunalen Bodenwirtschaft gegenüber, die wir grundsätzlich für durchaus notwendig halten, keineswegs flau gemacht, aber es soll doch auf die Schwierigkeiten aufmerksam gemacht werden. Im übrigen sind der kommunalen Bodenwirtschaft aber, auch abgesehen von der Frage des finanziellen Risikos, gewisse Grenzen gesetzt. Eine Anzahl Gemeinden werden vorderhand, etwa infolge zu angespannter Finanzlage oder zu großer Schwierigkeiten der Landerlangung oder ungünstiger persönlicher Verhältnisse, gar nicht in der Lage sein, eine umfassendere kommunale Bodenwirtschaft zu treiben. Ziemlich allgemein aber wohl stellt sich jetzt einer weiteren starken Ausdehnung der kommunalen Bodenwirtschaft die große Schwierigkeit entgegen, die für sie erforderlichen Geldmittel aufzubringen, da An-

leihen für diesen Zweck anscheinend sehr schwer möglich sind und die Finanzierung aus Steuermitteln natürlich auch ihre sehr großen Schwierigkeiten hat.

Dazu treten gewisse sachliche Bedenken dagegen, daß die kommunale Bodenwirtschaft einen gar zu großen Umfang annimmt oder gar die Alleinherrschaft besitzt. Wie wir alle wissen, ist in unsere Gemeindeverwaltungen mehr und mehr in einem geradezu erschreckend hohen Grade die Parteiwirtschaft, die so leicht mit Korruption verbunden ist, eingezogen. Es besteht de Gefahr, daß diese Parteiwirtschaft auch auf das Gebiet der kommunalen Bodenwirtschaft übergreift. Demgegenüber ist es ein Gebot der Klugheit, auch die private Bodenwirtschaft leistungsfähig zu erhalten und durch ihre Konkurrenz gerade auch auf die kommunale Bodenwirtschaft günstig einzuwirken. Weiter ist sehr zu bedenken, daß die richtige Entfaltung unserer Städte und die richtige Verwertung der einzelnen Stücke des noch unbebauten Bodens ihrer Umgebung ein hohes Maß sachverständiger Initiative, Unternehmungslust, Beweglichkeit und Anpassungsfähigkeit erfordert. Zur richtigen Erfüllung dieser Forderungen wird man die private Bodenwirtschaft neben der kommunalen schlechterdings nicht entbehren können. Man denke z. B. nur an die großen und gegenwärtig noch gar nicht zu übersehenden Umwälzungen, die allein schon die immer weitere Entwicklung der Verkehrsmittel und die mit ihr verbundene Dezentralisation der Siedlung mit sich bringen und die voraussichtlich Gestaltungen erfordern werden, für die auch die Privatinitiative unerläßlich ist. Um aber die nötige Bewegungsfreiheit zu haben, wird diese Privatinitiative und -unternehmung auch in beträchtlichem Umfange über eigenen Boden zu verfügen in der Lage sein müssen und darf nicht lediglich auf kommunalen angewiesen sein.

4. Gesamtschluß und Reform.

Daß die kommunale Bodenwirtschaft bei uns eine so große Ausdehnung gewonnen hat, ist gewiß kein Zufall. Diese Bodenwirtschaft hat damit eben nicht nur den Zeitanschauungen, sondern sicher in weitem Umfange auch wirklich vorliegenden großen Bedürfnissen entsprochen, und in der Tat liegen ja die großen Aufgaben, die die kommunale Bodenwirtschaft zu lösen hat, klar zutage. Sie soll für eine billige und zweckmäßige Deckung des ja heutzutage im allgemeinen recht bedeutenden kommunalen Eigenbedarfes an Land sorgen und ebenso zweckmäßig und billig den Gemeinden Land verschaffen für die zahlreichen sonstigen Zwecke, für die sie Land brauchen. Sie soll insbesondere auf dem Gebiete der Wohnungsbautätigkeit Sicherheit schaffen, daß jederzeit ein ausreichendes Angebot und mäßige Preise herrschen; sie soll die Bauweise günstig beeinflussen, einen dauernden wohltätigen Einfluß auch auf das bebaute Gebiet fördern und sie soll die Gemeinden vor allem auch in den Stand setzen, in der Stadterweiterung nicht nur anordnend und regelnd, sondern auch in großem Zuge positiv schaffend vorzugehen.

Die kommunale Bodenwirtschaft ist also notwendig, und es kann keine Rede davon sein, sie aufzugeben. Aber sie hat für ein erfolgreiches Wirken ihre Grenzen und Bedingungen, die sorgfältig beachtet sein wollen, und es ist neben ihr auch für die private Bodenwirtschaft, für die Beschaffung und Aufschließung des Landes sowohl durch die private Terrainunternehmung wie durch die Bauenden und die Altbesitzer des Landes ein nicht zu gering zu bemessender Spielraum zu lassen.

Angesichts der großen Schwierigkeiten aber, mit denen sowohl die kommunale wie die private Bodenwirtschaft zu kämpfen haben, erscheinen allerdings wichtige Änderungen notwendig, um ein befriedigendes Arbeiten der einen wie der anderen Art der Bodenwirtschaft zu gewährleisten. In beiden Fällen ist selbstverständlich allerbeste und geschickteste Führung, frei von Vorurteilen und vorgefaßten Meinungen erforderlich, und ebenso auch Verwendung qualifizierter und gut geschulter Kräfte. Im übrigen wird es bei der kommunalen Bodenwirtschaft insbesondere gelten, den entschiedenen Willen zu ihr noch weiter auszubreiten und zu stärken und in vielen Fällen ihre Organisation wesentlich zu verbessern. Notwendig dürfte aber weiter wahrscheinlich vor allem — wenn auch eine solche Maßregel immer mit Vorsicht zu behandeln ist — eine erhebliche Reform des Enteignungsrechtes sein, die die Sicherheit gibt, daß der kommunalen Bodenwirtschaft das für die Durchführung wichtiger Pläne notwendige Land, auch wenn es erst im Augenblicke des aktuellen Bedürfnisses herangezogen wird, zur Verfügung steht und die für dieses Land einen vernünftigen, namentlich auch nach der Leistungsfähigkeit der endlichen Konsumenten bemessenen Höchstpreis festsetzt. Dabei brauchte eine solche Erweiterung des Enteignungsrechtes jedenfalls nicht für den ganzen Umfang des Reiches, son-

dern nur für eine Anzahl Orte und Bezirke dieser Geltung zu haben. Wahrscheinlich wird die kommunale Bodenwirtschaft in weitem Umfange erst auf dieser Grundlage imstande sein, dauernd die berechtigten Anforderungen zu erfüllen, die man an sie stellen muß. Die private Bodenwirtschaft wird aber gleichfalls in sehr wichtigen Beziehungen zu reformieren sein. Das unselige Bodenspekulationssystem alter Art von vor dem Kriege darf nicht wieder aufleben. Die private Bodenunternehmung wird in Zukunft wahrscheinlich zu einem erheblichen Teil mit der Bauunternehmung vereinigt sein und muß auch sonst wesentlich veränderte Grundzüge aufweisen. Auch ihre Tätigkeit dürfte unter gewissen Vorsichtsmaßregeln wahrscheinlich durch ein erweitertes Enteignungsrecht zu unterstützen sein, ebenso durch Hand-in-Hand-Arbeiten mit der Gemeindeverwaltung und Begünstigung und Erleichterung durch diese, namentlich auch auf dem Gebiet der Aufschließungskosten. Demgegenüber aber würden dann durch scharfe Bauordnungen und Bebauungspläne, durch möglichste Konkurrenz der privaten Bodenunternehmungen untereinander sowie mit der kommunalen Bodenwirtschaft, durch direkte vertragliche Abmachungen mit der Gemeinde und schließlich wahrscheinlich auch durch das Druckmittel der Enteignungsmöglichkeit Bürgschaften dafür zu schaffen sein, daß die private Bodenunternehmung nicht ausartet, sondern im Sinne des gemeinen Besten arbeitet. Mit der kommunalen aber wie mit der privaten Bodenwirtschaft wird die möglichste Herabdrückung der Aufschließungskosten und eine planmäßige öffentliche Fürsorge für eine gesunde Befriedigung der Realkreditbedürfnisse der Siedlung zu verbinden sein.

Wissenschaft und Praxis haben auf diesem ganzen Gebiete der städtischen Bodenfrage noch ein großes Werk zu verrichten. Durch eindringende gewissenhafte Forschung und durch immer mehr den Verhältnissen sich anpassende Praxis, unterstützt von der Gesetzgebung und Verwaltung, muß es gelingen, schließlich dieses großen und so schicksalsschweren Problems der städtischen Bodenfrage Herr zu werden. Hierbei ist aber sicher die kommunale Bodenwirtschaft zu einer hervorragenden Rolle berufen. —

ENTSCHEIDUNG

Von JOHANNES LUBAHN, Berlin

Alfred kam Anfang Dezember zu uns und bettelte. Bis dahin war er uns unbekannt. Alfred war 20 Jahre alt und kräftig. Meine Frau sagte: „Sie sollten doch arbeiten." Alfred erwiderte: „Von Herzen gern, aber ich habe keine Arbeit." Er erzählte, im Sommer mußte er, seine Mutter, seine unverheiratete Schwester und der zukünftige Schwager, dazu das kleine Kind der beiden Letzteren das heimatliche Dorf und die Werkwohnung des Gutsherrn verlassen, weil dieser für billigeres Geld polnische Arbeiter annahm. Irgendwelche neue Arbeit war im Dorf nicht zu finden. Sie gingen nach Berlin. Auch hier bekamen sie nicht die sehnsüchtig gesuchte Arbeit. Als neue Einwanderer bekamen sie auch keine Arbeitslosenunterstützung. „Aber wenigstens können wir hier betteln", sagte Alfred. Wie ungern tat er das, und ebenso, wie er versicherte, seine Angehörigen. Aber sie mußten doch leben. In einem kleinen Gasthaus in der Nähe des Schlesischen Bahnhofs wohnten die vier und das kleine Kind in einem Zimmer. Dafür mußten täglich 4 RM. gezahlt werden. Die mußten zuerst erbettelt werden.

Alfred erhielt von meiner Frau vorübergehend Beschäftigung: Gartenarbeit, Holzhacken. Die Arbeit flog nur so. Er sang und pfiff und war guter Dinge. Wie traurig war er und auch wir, als wir ihm keine Arbeit mehr geben konnten, und er wieder zu betteln gezwungen war.

Eine gute Menschenkraft lag wieder auf der Straße, ohne Arbeit! Wie lange noch froh und gut? Im Schicksal des einzelnen Menschen liegt nur zu häufig die Schuld der Gesamtheit. Aber der einzelne bricht unter der Last seines Schicksals zusammen.

Man muß die Arbeitslosigkeit an e i n e m Menschen einmal mit empfunden haben, um den ganzen Jammer der Arbeitslosigkeit zu erkennen.

Mitte Dezember 1929 wurden rund 1 600 000 Arbeitslose gezählt, die Unterstützung erhielten. Mit den Arbeitslosen, die keine Unterstützung erhalten, haben wir jetzt weit über **zwei Millionen Arbeitslose.** In den Sommer- und Herbstmonaten 1929 mußten ständig 100 000 bis 200 000 Arbeitslose mehr unterstützt werden als 1928! Sachkundige Kreise weisen darauf hin,

daß die Arbeitslosigkeit noch stärker werden wird.
Reichsarbeitsminister Rudolf Wissell schreibt in einem Rückblick und Ausblick zur Jahreswende, daß die Gesundheit und die Arbeitskraft das kostbarste Gut unseres Volkes sei. Rudolf Wissell sagt hier ein sehr wahres Wort. Förderung und Schutz der Arbeit ist heute die vornehmste Pflicht der Gesetzgebung und Verwaltung. Das Reichskabinett trägt hier eine hohe Verantwortung, besonders der Reichsarbeitsminister. Wir wissen alle, daß die Arbeitslosenversicherung nicht das letzte Wort sein darf.
Wird die Arbeitslosigkeit nicht überwunden, dann gehen Gesundheit und Arbeitskraft unseres Volkes verloren. Dann graben wir unserem Volke das Grab. Soweit der verantwortliche Gesetzgeber Hilfe bringen konnte und es nicht getan hat, ist er in erster Linie der Totengräber.
Wer von einer Verkürzung der Arbeitszeit redet und glaubt, damit allein die Arbeitslosigkeit zu überwinden, handelt sehr oberflächlich. Gute edle Arbeitskraft liegt dann in anderer Gestalt brach.
Diejenigen, die darauf hinweisen, daß heute hunderttausende weibliche Kräfte mehr im Erwerbsleben stehen als in der Friedenszeit, sehen schon tiefer. Aber weshalb haben wir so viele weibliche Arbeitskräfte im Erwerbsleben? Die Arbeitslosigkeit führt zur Angst vor der Ehe. Nicht allein die Arbeitslosigkeit, sondern auch die Angst vor der Arbeitslosigkeit. Schlimmer als die Not ist häufig die Angst vor der Not.
Die Angst vor der Not ist auch in erster Linie schuld an dem so gewaltigen Geburtenabsturz in unserem Volke, wie ihn bisher noch kein Kulturvolk der Erde durchgemacht hat. **Not und Angst vor der Not treiben unser Volk zur Hoffnungslosigkeit.** Hoffnungslosigkeit ist Feigheit. Not und Angst vor der Not töten unser Volk.
Recht auf Arbeit ist weit besser als Recht auf Arbeitslosenunterstützung. Einen entscheidenden Weg zur Überwindung der Arbeitslosigkeit zeigt die Bodenreform.
Gelegentlich unserer Ostpreußischen Heimstättentagung besichtigten wir die neue Siedlung Lauth an der Grenze von Königsberg. Die Siedlung umfaßt 650 Morgen. Ihr früherer Besitzer hat das Gutshaus und 45 Morgen zurückbehalten. Die „Ostpreußische Heimstätte", die das Gut aufschloß, schuf auf dem freiwerdenden Lande: 4 bäuerliche Stellen, 15 Gärtnerstellen, 28 Landarbeiterstellen und 100 Wohnstätten für städtische Arbeiter in 50 Zweifamilienhäusern mit je ½ Morgen Land. Vor der Siedlung wohnten der Gutsherr und 7 ständige deutsche Arbeiterfamilien auf diesem Stück unseres Vaterlandes, jetzt wohnen statt der 7 Arbeiterfamilien auf ihm **147** deutsche Familien. Bodenreformerische Siedlung verhindert den ungesunden Zuzug nach der Großstadt. Ein Blick auf solche Bodenreformarbeit ist Freude und Hoffnung!
Solange noch ungeheures Land in gleicher Weise der Besiedlung harrt, solange wir in unserem Volke noch viele 1000 qkm Ödland haben, darf eine gute kraftvolle Gesetzgebung die Arbeitslosigkeit nicht aufkommen lassen.
Die Bodenreform in der Stadt ist ebenso wichtig. Wir haben rund eine Million Wohnungslose. Gleich verheerend wie die Arbeitslosigkeit ist die Wohnungslosigkeit. Der Satz ist richtig: wir haben Wohnungslosigkeit, weil wir Arbeitslosigkeit haben, und wir haben Arbeitslosigkeit, weil wir Wohnungslosigkeit haben. Wer jetzt die Wohnungslosigkeit überwindet, überwindet auch die Arbeitslosigkeit.
Wir kennen den Segen selbst der kleinsten Heimstätte: Gesundheit, Freude, Hebung der Arbeitskraft, Kinderland! Dazu tritt gerade jetzt Überwindung der Arbeitslosigkeit. Anstatt in der Fabrik und in Büroräumen findet die Frau die beste Betätigung im Heimstättengarten. Der Arbeitsmarkt wird entlastet.
Wir wissen auch, daß zum Heimstättenbau in erster Linie Arbeitskraft notwendig ist. Sollte es wirklich unmöglich sein, brachliegende Menschenkraft zum notwendigen Heimstättenbau zusammenzuführen?
Allerdings wollen wir die verantwortlichen Stellen darauf hinweisen, welche **ungeheure und unverantwortliche Verschwendung** heute beim Bau von Heimstätten geübt wird. Wenn z. B. in unseren Städten die Gesamtkosten von Bau und Boden für eine einfache Heimstätte 12 000 Reichsmark betragen, so ist wohl nicht zu viel gesagt, daß hiervon 2000 RM. für das Land angesetzt werden müssen. In vielen Fällen ist der Betrag noch weit höher. Diese 2000 RM. werden der deutschen Arbeitskraft vorenthalten. Öffentliche Mittel wie die Mittel der Hauszinssteuerhypotheken müssen ebenfalls dazu dienen, den arbeitslosen Nutznießer dieser

2000 RM. zu befriedigen. Und wenn wir nur 1000 RM. hochverzinsliches Geld ersparen können, so bedeutet das in unserer kapitalarmen Zeit außerordentlich viel!

Schaffung billigen Wohnbodens ist die erste Vorbedingung billigen Bauens.

Am 21. Mai 1930 werden es 10 Jahre, daß der Reichsarbeitsminister den „Ständigen Beirat für Heimstättenwesen beim Reichsarbeitsministerium" unter Vorsitz von Dr. Adolf Damaschke eingesetzt hat. Bald werden es 10 Jahre, daß wir in diesem Ständigen Beirat das Wohnheimstättengesetz ausgearbeitet haben. Durch das Wohnheimstättengesetz erhält jede Gemeinde zur Durchführung des Art. 155 der Reichsverfassung billigen Grund und Boden. Der Gesetzentwurf ist mit Hilfe der Gewerkschaften aller Richtungen der Arbeiter, Angestellten und Beamten entstanden. Die ersten Sachverständigen fordern dringend das Gesetz. Der Deutsche Reichstag nahm am 5. Mai 1926 folgenden Antrag an: „Die Reichsregierung wird ersucht, alsbald ein Wohnheimstättengesetz im Sinne des Entwurfs des „Ständigen Beirats für Heimstättenwesen beim Reichsarbeitsministerium" vorzulegen." 243 Abgeordnete stimmten mit ja, 136 mit nein. Am 26. Juni 1929 wiederholte der Deutsche Reichstag seinen Willen zur baldigen Vorlegung des Wohnheimstättengesetzes durch eine zweite Entschließung.

Trotzdem ist das Wohnheimstättengesetz im Sinne des Ständigen Beirats bis zum heutigen Tage dem Reichstag noch nicht vorgelegt worden. Keine Regierungspartei darf hier die Verantwortung auf die andere schieben. Es ist bestimmt anzunehmen, daß viele Reichstagsabgeordnete der Parteien, die nicht der jetzigen Koalitionsregierung angehören, für das Gesetz stimmen werden. Hier heißt es, jede Rücksichtnahme auf die kleinen, aber leider heute noch immer mächtigen Interessentenkreise ist für die Zukunft unseres Volkes geradezu verhängnisvoll. Das deutsche Volk erwartet jetzt eine klare, eindeutige Entscheidung.

Das Jahr 1930 ist in vielfacher Hinsicht das Jahr der Entscheidungen. Es soll und muß uns auch die Entscheidung bringen, ob die Koalitionsparteien den Mut haben, das Wohnheimstättengesetz im Sinne des Ständigen Beirats vorzulegen, oder ob durch Rücksichtnahme auf diese oder jene Gruppe die Vorlegung nicht stattfindet.

Unser deutsches Volk kann nur in organischer Entwicklung sich weiterentwickeln. Wehe, wenn diese organische Entwicklung eines Tages gewaltsam gestört wird. Die Schuld tragen dann die Kreise, die nicht zur rechten Zeit das Rechte getan haben. Das Heer der Arbeitslosen, der Wohnungslosen wird dann gegen die jetzt verantwortlichen Kreise den bitteren Ruf erschallen lassen: Ich klage an! Es wird dann keine Zeit sein, die Verantwortung abzuwälzen.

Wir möchten heute zu Anfang des Jahres der Entscheidung 1930 dem Herrn Reichsarbeitsminister das Wort zurufen: „Werden Sie hart, rücksichtslos. Die Besten unseres Volkes werden an Ihrer Seite stehen, wenn Sie mit unbeugsamem Willen die Vorlegung des Wohnheimstättengesetzes verlangen und damit den ersten großen Schritt tun zur planmäßigen Überwindung von Wohnungslosigkeit und Arbeitslosigkeit."

Wir wollen dann wieder hoffen lernen. Der Glaube in unserm Volk wird wieder aufgerichtet werden. Der Arbeitslosigkeit stellen wir dann gegenüber das Recht auf Arbeit, der Wohnungslosigkeit das verfassungsmäßig verbürgte Recht auf Heimstätten, der Hoffnungslosigkeit den Glauben an den Sieg der besten Kräfte in unserm Volke, den Glauben an ein neues deutsches Vaterland, in dem jeder, der arbeitet, ehrliches Brot und eine gesicherte Heimstätte findet.

VERMISCHTES

DIE AUSSICHTEN DES KLEINWOHNUNGSBAUES 1930 — INSBESONDERE IN PREUSSEN —

Von Stadtrat Dr. Lehmann-Liegnitz

Die künftige Finanzierung des Wohnungsbaues bereitet ernste Sorgen. Ersichtlich ist dies ohne weiteres daraus, daß allein der Baukosten-Index seit dem Jahre 1924 um rund 60% gestiegen ist. Dazu kommt, daß der Zufluß von privatem Baukapital — auch im Pfandbriefumsatz — zurückgegangen ist und auch die öffentlichen Geldgeber immer mehr unter der Geldknappheit leiden. Bei den Sparkassen der Gemeinden ist insbesondere zu beachten, daß nach einem Beschluß des Vorstandes des deutschen Städtetages die verfügbaren Geldmittel zunächst nur zu verwenden sind zur Ablösung der kurzfristigen hochverzinslichen schwebenden Schulden. Infolgedessen beabsichtigt die Reichsregierung durch Gesetz festzulegen, daß die in den Gemeinden eingesammelten Spargelder bis zu 40 v. H. als Darlehen dem Wohnungsbau zugeführt werden. Auch der preußische Staatsrat sah sich veranlaßt, in seinem Gutachten zum Etat 1930 des Staatsministeriums aufzufordern, der Entwickelung des Wohnungsbaues ernste Aufmerksamkeit zuzuwenden. Der Staatsrat machte besonders darauf aufmerksam, daß im Laufe des verflossenen Jahres die Sparkassen einspringen mußten, damit wenigstens die angefangenen Bauten zu Ende geführt werden konnten, daß sie im nächsten Jahre zu einer gleichen Leistung jedoch nicht fähig sein würden, zumal ein erheblicher Teil der Sparkassenmittel — wie schon erwähnt — zur Fundierung der schwebenden Schulden der Gemeinden und Gemeindeverbände dringend benötigt werden. Der Staatsrat befürchtet, daß im Jahre 1930 nicht einmal die Hauszinssteuermittel ausgeschöpft werden können, weil 1. Hypotheken nicht zu beschaffen sind. Da nun andererseits dem Wohnungsneubau sittliche, gesundheitliche, wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Bedeutung zukommt, so hält es der Staatsrat für erforderlich, daß die Mittel der Sozial-Versicherungsträger dem Wohnungsbau im größeren Ausmaße als bisher zugeführt werden, und ferner, daß im gewissen Umfange Auslandsanleihen zur Förderung des Wohnungsbaues aufgenommen werden dürfen.

Nach den Erklärungen der Vertreter des Reichsarbeitsministers und des Reichsfinanzministers im Wohnungsausschuß des Reichstages werden im Jahre 1930 den Landesversicherungsanstalten die ihnen zustehenden Beträge in barem Gelde ausgezahlt werden, also nicht mehr wie im Notjahre 1929 in Schatzanweisungen, die erfahrungsgemäß nur unter erheblichen Verlusten lombardiert werden konnten und dadurch für den Wohnungsbau zu teuer wurden.

Nach wie vor ist somit wiederum für den Wohnungsbau die wichtigste Quelle die Hauszinssteuer, deren eine Hälfte jedoch — leider und notgedrungen — für allgemeine Finanzzwecke benötigt wird. Daran wird in absehbarer Zeit die Bestimmung der Reichsrichtlinien für das Wohnungswesen nichts ändern, daß anzustreben ist, das volle Aufkommen der Hauszinssteuer für den Wohnungsbau zu verwenden. In den letzten Jahren wurde der Anteil für den Wohnungsbau (in den Jahren 1926 rund 700 Mill. Mark und 1927 sowie 1928 rund 800 Mill. Mark) restlos in Anspruch genommen und es muß deshalb ganz entschieden gegen die alte Behauptung Stellung genommen werden, wonach die Gemeinden die ihnen für die Neubauzwecke überwiesenen Beträge nicht immer in voller Höhe dem gemeindlichen Wohnungsbaufonds gutgeschrieben und infolgedessen auch nicht für die genannten Zwecke verwendet haben. Die Denkschrift der Oberrechnungskammer über die Rechnungsprüfung der Jahre 1924, 1925 und 1926, die kürzlich dem preußischen Landtag übermittelt wurde, läßt derartige Rückschlüsse aber nur für die erste Zeit zu; jedenfalls hat das Statistische Jahrbuch deutscher Städte, das erstmals Angaben über den Wohnungsbau im Rechnungsjahre 1926 brachte (23. Jahrgang), den Beweis erbracht, daß für 1926 und auch 1927 (die Erhebungen für das Rechnungsjahr 1928 werden voraussichtlich erst Anfang 1930 veröffentlicht werden) die überwiesenen Beträge der Hauszinssteuer bei weitem nicht zur Förderung der Wohnungsbau-Finanzierung ausreichten, so daß die Städte aus anderen Mitteln weitere Mittel verfügbar machen mußten. Hieraus ergibt sich ohne weiteres, daß die Städte ernstlich bemüht gewesen sind, der Wohnungsnot abzuhelfen, und daß sie oftmals bis an die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit gegangen sind.

Nach einem Bericht des preußischen Finanzministers gelegentlich der Beratung eines Antrages, mindestens 10 Mill. Mark besondere Hauszinssteuerhypotheken für landwirtschaftliche Siedlungsbauten zu gewähren, betrug im Jahre 1928 das Gesamtaufkommen der Hauszinssteuer in Preußen 1040 Mill. Mark, von denen die Hälfte für die Bautätigkeit verwandt worden ist, und zwar sind 364 Mill. den Gemeinden, 156 Mill. dem Volkswohlfahrtsminister zur Verfügung gestellt worden. Von der anderen Hälfte des Aufkommens haben die Gemeinden 1/3, der Staat 2/3 für den allgemeinen Finanzbedarf erhalten. Dem Staat sind somit 346 Mill. Mark zugeflossen, von denen er nach der Novelle zur Hauszinssteuer-Verordnung den 330 Mill. übersteigenden Betrag zur Förderung der allgemeinen Bautätigkeit an die Gemeinden abgeführt hat. Insgesamt sind also 536 Mill. für die Bautätigkeit verwandt worden.

Inzwischen ist am 19. Dezember 1929 im Reichsausschuß für das Wohnungswesen ein Antrag angenommen worden, wonach das Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken dahin ergänzt werden soll, daß die Rückflüsse aus den Hauszinssteuerhypotheken im vollen Umfange zur Förderung des Wohnungsbaues und der ländlichen Siedlung zu verwenden sind. Eine Änderung der Verwendungsart dieser Mittel soll nur durch Reichsgesetz zulässig sein. Die große Bedeutung dieser Maßnahme erkennt man schon daran, daß der preußische Finanzminister für das Etatsjahr 1930 beabsichtigt hatte, die eingehenden Rückflüsse in Höhe von 12½ Mill. Mark nur mit 2½ Mill. dem Wohnungsbau für Staatsbedienstete und die restlichen 10 Mill. dagegen allgemeinen Zwecken zuzuführen.

Beachtenswert ist ferner die allgemeine Erkenntnis der Reichsregierung, zwecks Senkung der Neubaumieten das Hauszinssteuerdarlehen für eine Wohnung zu erhöhen oder zurzeit von einer Verzinsung ganz abzusehen, zumal man unbedingt daran festhalten will, im Jahre 1930 die gleiche Anzahl von Wohnungen zu erstellen wie bisher. In Verbindung mit dem Wohnungsproblem muß also auch das Mietproblem einer Lösung zugeführt werden.

DER GEMEINNÜTZIGE WOHNUNGSBAU IN DEN WICHTIGSTEN EUROPÄISCHEN LÄNDERN

Von L. Krause-Leipzig

Die Struktur der gemeinnützigen Bauorganisationen und die Art, wie der Staat sie sich nutzbar macht, hängt davon ab, wer die Initiative zur Besserung der Wohnungsverhältnisse ergreift. In den Ländern Mittel- und Nordeuropas kam der Antrieb von unten: die unter der Wohnungsnot leidenden Personen schritten zur Selbsthilfe, sie schlossen sich zu Baugenossenschaften oder ähnlichen Vereinigungen zusammen. In den romanischen Ländern dagegen finden wir nur sehr geringe Ansätze von Selbstorganisationen, so daß in diesen Ländern der Staat sich zum Eingreifen entschloß und zur Förderung des Kleinwohnungswesens Verwaltungsbehörden mit ausführenden örtlichen Stellen schuf. Weiter gibt es Länder, die auf einer Mittelstufe zwischen den beiden Gruppen stehen, wie z. B. die Niederlande, Luxemburg und Spanien, wo die Regierung den Baugenossenschaften behördliche Stellen übergeordnet hat, so daß die Organisationen dieser Länder neben manchen Zügen der Selbsthilfe auch solche des obrigkeitlichen Aufbaues tragen.

Als Typus der gemeinnützigen Baugenossenschaft, wie sie in Deutschland, Österreich, der Tschechoslowakei, der Schweiz, Dänemark und Schweden vorherrscht und auch in anderen Ländern (England, Polen) vorkommt, ist die deutsche Baugenossenschaft zu betrachten. Die gemeinnützige Baugenossenschaft ist eine Selbsthilfeorganisation zur Herstellung billiger Wohnungen unter Ausschaltung der Spekulation. Die Stoßkraft kommt von den Wohnungsbedürftigen selbst; die wirtschaftliche Macht wird durch die Anhäufung vieler kleinen Beiträge, sowie in Form vergrößerter Kreditfähigkeit durch die Haftung der einzelnen Genossen für die Genossenschaft erreicht; der Gemeinnützigkeit entspricht die Ausschaltung des Gewinnstrebens durch Beschränkung der Dividende. Heute gibt es fast ausschließlich Baugenossenschaften mit beschränkter Haftpflicht, und zwar haftet in der Regel jeder Genosse mit einer Summe, die dem Betrage seiner Geschäftsanteile gleichkommt. Die Baugenossenschaften in den anderen Ländern weisen nur verhältnismäßig geringfügige Abweichungen von der deutschen Organisation auf. Bei den englischen Mieterbaugenossenschaften (Tenant Co-partnerships), die neben der mächtigen Building Societies-Bewegung freilich nur einen bescheidenen Umfang erreicht haben, und die den kontinentalen Baugenossenschaften ähneln, wird für die Anerkennung der Genossenschaft verlangt, daß nicht nur die Dividende auf 6 v. H., sondern auch die Anteilhöhe des einzelnen Mitglieds auf 200 engl. Pfund beschränkt wird. Bei den Schweizer Baugenossenschaften besteht keine persönliche Haftung der Genossen für die Schulden der Genossenschaft.

Andere Wesenszüge als die in Baugenossenschaften organisierte Selbsthilfe zeigt der von der Obrigkeit ausgehende Wohnungsbau, wie ihn Frankreich, Belgien, Italien und Spanien ausgebildet haben. In Frankreich ist der gemeinnützige Wohnungsbau durch eine umfassende Sondergesetzgebung über den Kleinwohnungsbau geregelt worden, die ihre jetzt gültige Kodifizierung in dem Gesetz vom 5. 12. 1922 fand (die „Loi Loucheur" vom 13. 7. 1928 hat an der Organisation kaum etwas geändert). Es ist ein Oberster Rat für den gemeinnützigen Wohnungsbau (Conseil supérieur des habitations à bon marché) beim Arbeitsministerium eingesetzt. Der Oberste Rat ist die Zentralbehörde, bei der alle Fäden der Organisation des französischen gemeinnützigen Wohnungsbaues zusammenlaufen. Er ist anregende und überwachende Stelle; für die Bauausführung wurden sowohl öffentliche Lokalstellen, die Kleinwohnungsbauämter, geschaffen, als auch die privatrechtlichen gemeinnützigen Baugesellschaften in den Dienst der staatlichen Wohnungsbaupolitik gestellt. Die Kleinwohnungsbauämter werden auf Antrag von Gemeinden eingesetzt, ihr Zweck ist Anlage, Bau und Verwaltung von Kleinwohnungshäusern; die Bauämter (1927 gab es 200) werden von einem Verwaltungsrat geführt. Gesellschaften ohne behördliche Anerkennung ist es bei Strafe verboten, sich gemeinnützige Baugesellschaft zu nennen.

Obrigkeitlicher Zentralismus der gemeinnützigen Kleinwohnungsbau-Organisation herrscht auch in Belgien. Die leitende Stellung der belgischen Zentralbehörde, der Société nationale des habitations à bon marché, ist noch ausgeprägter als die des franzöfischen Obersten Rats. Vom Staat ausgegangen ist auch die Organisation des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues in Spanien. Auch die italienische Organisation des gemeinnützigen Kleinwohnungsbaues trägt viele Züge der französischen, ohne im gleichen Grade zentralistisch zu sein.

Fast in allen Ländern gibt es sowohl Bauvereinigungen, die das Eigentum an den errichteten Häusern behalten und die Wohnungen nur vermieten, als auch solche, die die von ihnen erbauten Häuser an die Bewohner verkaufen. In manchen Organisationen kommen auch beide Formen nebeneinander vor. Jedes der beiden eigentumsrechtlichen Verhältnisse läßt sich befürworten. Für den Verbleib des Hauses bei der Bauvereinigung wird geltend gemacht, daß der Mieter einer Genossenschaftswohnung als Mitglied der Genossenschaft auch nach Erlangung seiner Wohnung lebhafteren Anteil am Gedeihen der ganzen Siedlung behalten wird, als der Hauskäufer. Die Genossenschaft kann auch auf die Wohnkultur ihrer Mieter stärkeren Einfluß üben, als auf die von Hauseigentümern. Auf der anderen Seite lebt in vielen Menschen die Sehnsucht nach der eigenen Scholle und Unabhängigkeit. Diesem Streben nach Seßhaftigkeit kommen manche Regierungen gern entgegen und fördern besonders den Eigentumserwerb von Haus und Garten durch die Arbeiterklasse. Ein weiteres bei der Hergabe öffentlicher Gelder für den gemeinnützigen Wohnungsbau schwerwiegendes Argument zugunsten des Verkaufs der Häuser ist finanzieller Natur: in Miethäusern investiertes Kapital liegt auf unabsehbare Zeit fest; kauft dagegen der Bewohner sein Haus, so wird durch seine Tilgungszahlungen das Baukapital wieder frei und kann zur Förderung weiterer Wohnungen verwandt werden. Wenn in manchen Ländern der Nachkriegszeit die Erbauung von Häusern, die in das Eigentum ihrer Bewohner überzugehen bestimmt sind, begünstigt wird, so dürfte der finanzielle Gesichtspunkt einer der Hauptgründe sein.

In manchen Ländern spielt der Gegensatz der Auffassungen — Verkauf oder Vermietung — keine erhebliche Rolle. Beide Formen bestehen friedlich nebeneinander. In anderen Ländern hat dieser Streit zu einer tiefgehenden Spaltung geführt. In Deutschland hat nach dem Krieg der Gegensatz beider Richtungen seine Schärfe verloren. Die Mehrzahl der deutschen Länder unterstützt beide Richtungen. Dagegen begünstigt z. B. Württemberg den Ver-

bleib der Häuser im Eigentum der Bauvereinigung durch einen niedrigeren Zinssatz für die staatlichen Darlehen (Bekanntmachung v. 21. 10. 1926), und die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte gibt nur Gesamthypotheken auf geschlossene Bauvorhaben, die im Eigentum der Bauvereinigung bleiben.

In Frankreich kommen beide Formen vor. Die Loi Loucheur von 1928 sieht aber ganz allgemein vor, daß die zu bauenden Häuser Eigentum der Bewohner werden, und der Artikel 14 ermächtigt auch die Offices publics, ihre Häuser den Bewohnern gegen Ratenzahlungen zu überlassen. Auch der spanische Gesetzgeber unterstützt beide Betätigungsformen. Nur in den Niederlanden herrscht der Grundsatz, die Wohnungen mietweise zu vergeben.

Sonst ist in den meisten Ländern die Wohnungspolitik dazu gekommen, den Eigentumserwerb durch die Bewohner zu unterstützen. In Belgien hat schon Ende 1922 ein Umschwung in der Haltung der Regierung zur Frage des Eigentums an den Kleinwohnhäusern in dem Sinne stattgefunden, daß nunmehr das Mietverhältnis zwischen Bewohner und Baugesellschaft nur als Vorstufe zum Eigenhaus betrachtet wird. Ein Erlaß vom 14. 10. 1922 führte eine Prämie auf den Kauf der Häuser durch ihre Bewohner ein. Die Prämie besteht in einer Verminderung des Kaufpreises für unbemittelte Personen, die ein Kleinwohnhaus von einer anerkannten Baugesellschaft kaufen, bauen lassen oder selbst bauen. Noch ausgeprägter als in Belgien ist die Wohnungspolitik in der Tschechoslowakei neuerdings dazu gekommen, den Erwerb der Häuser durch die Bewohner zu unterstützen. Als Beweggrund für diese seit dem Gesetz vom 7. 4. 1927 zu Tage tretende Tendenz wird hauptsächlich die größere finanzielle Sicherheit der Darlehen angegeben, der Wunsch, ein schuldenfreies Eigentum zu haben, sporne zum Sparen und zur sorgsamen Behandlung des Eigentums an. Die österreichischen Baugenossenschaften verfahren so, daß die dort meist errichteten Vielwohnungshäuser in das gemeinsame Eigentum aller Wohnungsinhaber übergehen. Dem einzelnen Bewohner wird ein ideeller Bruchteil des Hauses zuerkannt und im Grundbuch zugeschrieben. In Dänemark baut der 1865 gegründete Kopenhagener Arbeiterbauverein, dessen Organisation den ersten deutschen Baugenossenschaften zum Muster gedient hat, Häuser, die in das Eigentum der Bewohner übergehen, während eine andere große Bauvereinigung Miethäuser errichtet. Schließlich hat sich zu stärkerer Förderung des Eigentumserwerbes im Gesetz vom 10. 3. 1926 auch die italienische Wohnungspolitik bekehrt.

WOHNUNGSBAU UND BAUWIRTSCHAFT 1930.

Der Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften e. V., Berlin, veranstaltete am 6. März eine große Kundgebung zu der brennenden Tagesfrage „Wohnungsbau und Bauwirtschaft im Jahre 1930", an der zahlreiche führende Vertreter der öffentlichen und privaten Wirtschaft teilnahmen. Unter den Anwesenden bemerkte man den Reichsarbeitsminister Wissell, den preußischen Wohlfahrtsminister Hirtsiefer, die Staatssekretäre Scheidt, Geib und Krüger, die zuständigen Abteilungsleiter und Referenten des Reichsarbeitsministeriums und des Preußischen Volkswohlfahrtsministeriums, ferner die Vorsitzenden der großen kommunalen Spitzenverbände und die leitenden Persönlichkeiten der Bau- und Wohnungswirtschaft.

Generaldirektor Nadolny übermittelte der Versammlung die Gedankengänge, die der krankheitshalber am persönlichen Erscheinen leider verhinderte Reichsminister a. D. Dernburg in einer Denkschrift niedergelegt hat: Der Grund für die Schwierigkeiten, die der Bekämpfung der Wohnungsnot entgegenstünden, sei das Zinsproblem als Ausdruck der Kapitalknappheit und das Mißtrauen in die dauernde Festigkeit unserer Währung. Beide beeinflußten maßgeblich den Baukostenindex und die Rentabilität des Wohnungsbaues. Solange die deutsche Kapitalbildung nicht genüge, um ausreichende Mittel für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, bleibe die Lösung der Wohnungsfrage im Rahmen der freien Wirtschaft unmöglich. Es müßten auch weiterhin in erster Linie die Hauszinssteuermittel mindestens in dem bisherigen Umfange für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Das Flüssige dieser Mittel sei durch gesetzliche Regelung sicherzustellen.

Abgeordneter Graßmann, zweiter Vorsitzender des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes, ging vor allem auf die soziale Bedeutung des Wohnungsbaues ein. Die Wohnungsnot werde noch etwa 10 Jahre andauern, selbst wenn auch künftig wie in den letzten drei Jahren alljährlich etwa 300 000 neue Wohnungen hergestellt würden. Neben der Beseitigung des Wohnungsmangels müsse man aber auch an die Bekämpfung des Wohnungselends denken. Der Ersatz von alten, schlechten, oft heute schon dem Einsturz nahen Wohnungen kann nicht länger mehr aufgeschoben werden. Besonders schlechte Verhältnisse finden sich im deutschen Osten. In der Stadt Waldenburg haben rund 65 % aller Wohnungen nicht mehr als zwei Räume. Im Landkreise Waldenburg besteht die Hälfte aller Wohnungen nur aus einem Raum. Frankfurt a. O. besitzt heute noch über 2000 Keller- und Dachgeschoßwohnungen, d. s. rund 11 % aller dort vorhandenen Wohnungen. In Breslau bestehen 71 % aller Wohnungen nur aus 1 bis 2 Räumen[1]). Diese überfüllten Wohnungen sind Brutstätten für Tuberkulose, Geschlechtskrankheiten, Verbrechen und fördern die Sterblichkeit. Hier heißt es, mit allen Mitteln eingreifen, um des Wohnungselends Herr zu werden und um nicht noch durch eine Einschränkung in der Wohnungserstellung das Baugewerbe, das wichtigste Schlüsselgewerbe, zum Erliegen zu bringen und die Arbeitslosigkeit zu steigern.

Hofrat Professor Busching - München referierte über die Finanzierung des Wohnungsbaues im Jahre 1930 im besonderen Hinblick auf die gemeinnützige Bautätigkeit. Die Gestehungskosten der Wohnungen müßten in Einklang zu dem erzielbaren Ertrag gebracht werden. Trotz der Wohnungsnot mache schon heute die Vermietung zahlreicher Klein- und Mittelwohnungen Schwierigkeiten. Der Grund liegt in dem Mangel an Geld bei den Bewerbern und verhindert, daß sie in den Genuß des bereits erzielten kulturellen Wohnungsfortschritts kommen.

Reichsarbeitsminister Wissell hob hervor, daß das Reichsarbeitsministerium um jeden Pfennig für den Wohnungsbau kämpfe. Der Minister wies auf die nachteiligen Wirkungen für den Arbeitsmarkt und die gesamte Volkswohlfahrt hin, die eine Einschränkung des Wohnungsbaus haben müsse.

Der Präsident des Deutschen Städtetages, Mulert, betonte, daß es sich vor allem darum handele, Klein- und Kleinst-

[1]) Anmerkung der Schriftleitung: Auch in Oberschlesien, wo 76 % aller Wohnungen Kleinwohnungen sind, liegen die Verhältnisse nicht besser.

wohnungen zu schaffen. Die Wohnungsnot nehme mit der Größe der Städte zu und erreiche ihren höchsten Grad in den Großstädten. Es sei daher notwendig, daß den Großstädten mehr Gelder aus der Hauszinssteuer zufließen als bisher. Er unterstrich besonders die Forderung des Reichsverbandes der Wohnungsfürsorgegesellschaften, die Hereinnahme für Auslandskredite für den Wohnungsbau zu fördern.

Nach diesen Referaten wurde eine Entschließung angenommen, in der die Aufrechterhaltung und Förderung des Wohnungs- und Siedlungsbaues als unumgängliche Notwendigkeit betont wird. Dazu sei erforderlich die Bereitstellung gering verzinslicher öffentlicher Mittel und deren gesetzliche Sicherstellung in einem Umfange und für eine Dauer, welche die Beseitigung der Wohnungsnot gewährleisten. Jede für die Erhaltung des Altwohnraumes nicht unbedingt erforderliche Erhöhung der Altmieten müsse in den Dienst der Neubautätigkeit gestellt werden. Abzulehnen sei jede Zurückziehung öffentlicher Mittel, insbesondere der Reichszwischenkredite aus dem Wohnungsbau. Der Kapitalmarkt für den Wohnungsbau müsse sorgfältig gepflegt werden und zwar durch Maßnahmen zur Hebung des Pfandbriefabsatzes im In- und Auslande, durch Erleichterung der Heranziehung von Auslandsgeld für den Wohnungsbau und durch Zuführung des Vermögenszuwachses der sozialen Versicherungsträger, der öffentlichen und privaten Versicherungsanstalten an den Wohnungsneubau. Abzulehnen sei jede Inanspruchnahme der Reichs- und Landesversicherungsanstalten zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfes und des Geldbedarfes der Arbeitslosenversicherung. Schließlich müsse sich die Beanspruchung der Sparkassen durch die Kommunen in einem Rahmen halten, der den Sparkassen die Beleihung des Wohnungsneubaues nicht unterbindet.

Was die Kapitalverwendung betrifft, so müsse das Neubaukapital so eingesetzt werden, daß mit den verfügbaren Mitteln der höchste soziale und wirtschaftliche Nutzen erreicht wird. Dazu sei erforderlich einmal eine planmäßige Wohnungs- und Siedlungspolitik mit dem Ziele der Ausnutzung vorhandener und der Schaffung zusätzlicher Arbeitsmöglichkeit, sowie der Bekämpfung der Landflucht und der Verstärkung der ländlichen Besiedlung; ferner tragbare Mieten unter besonderer Berücksichtigung der Kinderreichen. Bezüglich der Rückflüsse (Zinsen und Tilgungsbeträge) aus den Hauszinssteuerhypotheken wird schließlich gefordert, daß diese Rückflüsse zur Durchführung einer zukünftigen planmäßigen Wohnungsbaupolitik für den Kleinwohnungsbau sichergestellt werden.

KONZENTRATION AUF DEM GEBIETE DES BAUSPARWESENS

Seit langer Zeit schweben zwischen der bekannten und größten deutschen Bausparkasse „Gemeinschaft der Freunde" in Ludwigsburg und einer Reihe christlicher Organisationen Verhandlungen über eine Konzentration auf dem Gebiete der Bausparorganisation. Diese Verhandlungen haben am 21. Februar 1930 ihren Abschluß gefunden. Zwischen der Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde und einer Reihe bedeutsamer Organisationen (Gesamtverband der christlichen Gewerkschaften Deutschlands, Reichsverband der katholischen Arbeiter- und Arbeiterinnenvereine Deutschlands, Gemeinnützige Aktiengesellschaft „Deutscher Heimbau", Berlin, Verband „Wohnungsbau und Siedlung" G. m. b. H., Köln a. Rhein) ist ein Abkommen getroffen worden. Nach diesem erstreben die Vertragschließenden die Sammlung aller aufbauenden Kräfte in der auf gemeinnütziger Grundlage ruhenden Bausparkasse „Gemeinschaft der Freunde".

Künftighin werden seitens der genannten Gruppen keine eigenen Bausparkassen gegründet, sondern es wird ausschließlich die Werbung für die Gemeinschaft der Freunde erfolgen. Zwischen den genannten Gruppen und der G. d. F. ist eine enge Verbindung dadurch geschaffen, daß Vertretern der genannten Vereinigungen Sitz und Stimme in der Gesellschafter-Versammlung und im Aufsichtsrat der G. d. F. eingeräumt wurde. Die Vertragschließenden sind sich darüber einig, daß die Angliederung weiterer Organisationen oder Bausparkassen angestrebt werden soll. Damit wird eine weitere Zersplitterung auf dem Gebiete des Bausparwesens vermieden. Es ist zu hoffen, daß durch diesen großzügigen Zusammenschluß die Bausparbewegung eine Förderung erfährt.

NORMBLATTENTWÜRFE ZUR VEREINHEITLICHUNG DER DARSTELLUNG DER SIEDLUNGSPLÄNE

(Flächenaufteilungspläne, Baustufen- bezw. Bauzonenpläne, Fluchtlinienpläne)

Die Verwaltungen der deutschen Länder, Städte, Bezirks-, Siedlungs- und sonstigen Verbände wenden zurzeit bei der Bearbeitung von Siedlungsplänen aller Art für die gleichen Begriffe völlig voneinander abweichende Kennzeichen (Sinnbilder, farbige Behandlung) an. Dies wird als ein Übelstand fühlbar, wenn Pläne verschiedener Bearbeiter verglichen werden müssen. Wegen der verschiedenen Darstellungsweisen macht sich fortgesetzt eine geistige Umstellung der Beurteiler nötig. Ein Vergleich von Plänen ist bei städtebaulichen oder siedlungstechnischen Ausstellungen schwierig, wenn nicht unmöglich. Aber wenn dies auch nur eine lästige Unbequemlichkeit sein mag, so führt das Fehlen einheitlicher Kennzeichen für die Plandarstellung bei der städtebaulichen Bearbeitung benachbarter Gebiete in e i n e m Plan zur Regelung gegenseitiger Verkehrsbeziehungen, Ortserweiterungen usw. geradezu zur Verwirrung.

Eine Vereinheitlichung der Plandarstellungsweise ist außerordentlich wichtig innerhalb eines Landes, mehr noch, wenn ein Plan von der Landesgrenze durchzogen wird und verschiedene Darstellungsweisen zweier Länder gegeneinander stehen. Hieraus folgt, daß diese Vereinheitlichung auf das gesamte Reichsgebiet ausgedehnt werden muß. D i e k a r t o g r a p h i s c h e D a r s t e l l u n g d e s v o r h a n d e n e n Z u s t a n d s d e r G e l ä n d e o b e r f l ä c h e n w i r d h i e r d u r c h — w o h l g e m e r k t — i n k e i n e r W e i s e b e r ü h r t.

Die Reichshochbaunormung im Deutschen Normenausschuß hat die Grundlagen zu einer solchen Vereinheitlichung bearbeitet.

Der erste Entwurf zu Normblättern hierfür erschien in der „Bauwelt" im Heft 3/1928. Ein zweiter folgte im Heft 19/1928. Aus den vielen, an den Obmann der Reichshochbaunormung gerichteten Zuschriften ergab sich, daß die Normung der Plandarstellungsweise in weiten Kreisen als notwendig anerkannt und begrüßt wurde, und daß der Sinnfälligkeit der Kennzeichen als Ausgangspunkt einer Vereinheitlichung allgemein zugestimmt wurde. Um den praktischen Wert der sonstigen, teilweise sehr voneinander abweichenden Anschauungen über zweckentsprechende Darstellung oder Behandlung von Einzelheiten zu prüfen und der Normung nutzbar zu machen, beschloß die Reichs-

hochbaunormung, die Weiterbearbeitung der Normblattentwürfe einem Sonderausschuß zu übertragen. In diesen entsandten nachgenannte Verwaltungen und Verbände ihre fachlich zuständigen Vertreter:

1. das Bayerische Staatsministerium des Innern, München,
2. das Württembergische Ministerium des Innern, Stuttgart,
3. das Sächsische Ministerium des Innern, Dresden,
4. das Hessische Ministerium des Innern, Darmstadt,
5. das Preußische Ministerium für Volkswohlfahrt, Berlin,
6. der Senat der Hansestadt Hamburg,
7. der Deutsche und Preußische Städtetag,
8. der Beirat f. Vermessungswesen beim Reichsministerium des Innern,
9. der Verband der leitenden Techniker der Landesplanungen,
10. der Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk, Essen.

Das Ergebnis der Arbeit dieses Sonderausschusses ist als Entwurf 3 DIN E 1351 bis 1353 zur Stellungnahme aller beteiligten Kreise in der „Bauwelt" Heft 4, Jahrgang 1930, in der Süddeutschen Bauzeitung und in der Zeitschrift für Vermessungswesen veröffentlicht.

BESCHLÜSSE DER KOMMISSION FÜR DIE BRETTERNORMUNG IM VEREIN OSTDEUTSCHER HOLZHÄNDLER UND SÄGEWERKE E. V.

Auf Grund der Beschlüsse der Vorstandssitzung des Vereins Ostdeutscher Holzhändler und Sägewerke E. V. vom 26. November 1929 trat die vom Vorsitzenden berufene Normenkommission unter Zuziehung eines Vertreters des Deutschen Normenausschusses am 13. Dezember 1929 zusammen.

Nach eingehender Aussprache beschloß man einstimmig, die Normen gleichmäßig für besäumte und unbesäumte Ware festzusetzen, und zwar einigte man sich auf folgende Stärken:

10, 13, 16, 20, 23, 26, 29, 32, 35, 42, 50, 55, 65, 80 und 100 mm.

Der Ausschuß war bei der Festsetzung dieser Stärken einig in dem Bestreben, sich den englischen Maßen soweit wie möglich annähern zu wollen.

Bei den Stärken von 20 bis 35 mm wurde ein Abstand von jeweils 3 mm eingehalten. Beim alten 6/4-Maß hat man an der Abmessung von 42 mm festgehalten. Die 40 mm Dimension für besäumte Ware ist fallen gelassen worden, weil allgemein festgestellt wurde, daß der Konsum diese Ware wenig braucht, und es zweckmäßig erscheint, dem Sägewerk die Möglichkeit zu geben, ein geringwertigeres 42 mm Stammbrett zu besäumter Ware aufzuarbeiten. Bei den stärkeren Abmessungen hat man in Anlehnung an die bisherigen Stärken durch 5 mm teilbare Maße beibehalten. Diese Maße sind sämtlich als Maße für trockene Ware gedacht. Im frischen Zustand muß die Ware entsprechend stärker eingeschnitten werden. Die 50 mm Ware ist für Treppenstufen bestimmt, die 55 mm Ware für Tischlerbohlen.

Der neue Vorschlag für die Bretterstärke setzt also für besäumte und unbesäumte Ware gleiche Stärken fest. Er lautet:

10 mm	bisher	10 mm	früher	3/8 "	rheinl.
13 mm	„	13 mm	„	½ "	„
16 mm	„	16 mm	„	5/8 "	„
20 mm	„	20 mm	„	¾ "	„
23 mm	„	24 mm	„	7/8 "	„
26 mm	bisher	26 mm	früher	1 "	engl.
29 mm	„	30 mm	„	9/8 "	„
32 mm	„	32 mm	„	5/4 "	„
35 mm	„	35 mm	„	5/4 "	rheinl.
42 mm	„	43 mm	„	6/4 "	„
50 mm	„	50 mm	„	2 "	engl.
55 mm	„	55 mm	„	2 "	rheinl.
65 mm	„	65 mm	„	2½ "	„
80 mm	„	80 mm	„	3 "	„
100 mm	„	100 mm	„	4 "	„

Wünschenswert erscheint, daß nicht nur die erzeugende Industrie, sondern auch die Verbraucherkreise zu diesem Vorschlag Stellung nehmen und bei der Erzeugung und dem Verbrauch der Bretter bereits dieser Vorschlag beachtet wird.

Einsprüche gegen den vom Verein Ostdeutscher Holzhändler und Sägewerke aufgestellten Vorschlag werden in doppelter Ausfertigung bis zum 1. April 1930 an die Geschäftsstelle des Deutschen Normenausschusses, Berlin NW. 7, Dorotheenstraße 47, erbeten.

VERLÄNGERUNG DES REICHSMIETEN- UND MIETERSCHUTZGESETZES BIS ZUM 30. JUNI 1931

Der Reichstag beschloß am 28. Februar 1930 die unveränderte Verlängerung des Reichsmieten- und Mieterschutzgesetzes bis zum 30. Juni 1931. Abgelehnt wurde mit 168 gegen 142 Stimmen ein Antrag der Sozialdemokraten und Kommunisten auf Verlängerung bis zum 30. Juni 1932 und ein Antrag der Deutschnationalen und der Wirtschaftspartei auf Verlängerung nur bis zum 30. September 1930. Während der erste Antrag gegen die Stimmen der Antragsteller und der Nationalsozialisten abgelehnt wurde, stimmten gegen den letzten Antrag auch die Demokraten und das Zentrum. Ein Antrag der Deutschnationalen, die nach dem 1. April 1930 freiwerdenden Wohnungen aus der Zwangswirtschaft herauszunehmen, wurde dem Wohnungsausschuß zur weiteren Beratung überwiesen. Die Regierung sagte im übrigen bis zum nächsten Jahre die Vorlage eines Übergangsgesetzes zu.

BERGMANNSSIEDLUNGSGESETZ ANGENOMMEN

Durch Beschluß des Reichstags erfolgte in letzter Abstimmung die Annahme des Bergmannssiedlungsgesetzes in der Fassung des Wohnungsausschusses mit einer unbedeutenden redaktionellen Änderung.

WOHNHEIMSTÄTTENGESETZ

Das Wohnheimstättengesetz will die endliche Erfüllung des Bodenreformartikels 155 unserer Reichsverfassung bringen. Auf verschiedentliches Drängen des Reichstages hin, zuletzt im Juni 1929, wurde die Reichsregierung ersucht, baldigst einen Wohnheimstättengesetzentwurf im Sinne des „Ständigen Beirats für Heimstättenwesen beim Reichsarbeitsministerium" vorzulegen. Das Reichsarbeitsministerium hat in diesen Tagen den Entwurf eines Baulandgesetzes der Öffentlichkeit übergeben. Der Bund Deutscher Bodenreformer übt in einer umfangreichen Entgegnung sehr scharfe Kritik an diesem „vorläufigen unverbindlichen" Referentenentwurf. Die gesamte deutsche Öffentlichkeit ist aufs stärkste interessiert an diesen Vorgängen, da es sich doch um Lebensfragen des deutschen Volkes handelt. Das soeben erschienene Heft I des „Jahr-

buchs der Bodenreform" bringt in einem höchst bedeutsamen Beitrag „Um das Wohnheimstättengesetz" all diese Vorgänge, den Wortlaut des Gesetzes und die Stellungnahme des Bundes aus der Hand des bekannten Justizrats Dr. Liertz.

FRAGEN DER WOHNUNGSAUFSICHT

Der Rheinische Verein für Wohnungsreform veranstaltet am 3. und 4. April in Düsseldorf eine Vortragsreihe über rechtliche, organisatorische und wohnwirtschaftliche Fragen der Wohnungsaufsicht.

BODENREFORMTAG 1930

Der Bund Deutscher Bodenreformer hat seinen 33. Bundestag vom 25. bis 28. April in Würzburg. Erste Sachverständige werden sprechen über Fragen des Heimstättenwesens, der russischen Landwirtschaft, der deutschen Grenzlandnot und Siedlung. Es spricht der 1. Vorsitzende des Bundes Dr. Damaschke: „Unsere Arbeit und unsere Aufgaben." Univ.-Prof. Dr. Auhagen, Sachverständiger an der Deutschen Botschaft in Moskau: „Die neue russische Agrargesetzgebung." Prälat Dr. Kreutz, Präsident des deutschen Caritasverbandes: „Die Heimstätte in ihrer religiös-sittlichen Bedeutung." Stadtbaurat May-Frankfurt am Main: „Das Wohnheimstättengesetz als wirtschaftliche Voraussetzung des Heimstättenbaues." D. Mumm, M. d. R.: „Die Heimstätte in ihrer religiös-sittlichen Bedeutung." Schulrat Katharina Petersen, Pädagogische Akademie-Kiel: „Die Heimstätte in ihrer erzieherischen Bedeutung." Univ.-Prof. Dr. Rietschel: „Die Heimstätte in ihrer gesundheitlichen Bedeutung." Reichsgerichtspräsident a. D. Simons: „Heimstättenfrage und Strafrechtsreform." Prälat Ulitzka, M. d. R.: „Grenzlandnot und Siedlung." Oberamtmann Zahn-Wunsiedel: „Der Aufbau der Wohn- und Wirtschaftsheimstätte in Bayern." — Die Vorträge sind öffentlich, so daß ein jeder sich ein selbständiges Urteil bilden kann über diese für jeden Neuaufbau eines Volkes lebensnotwendigen Fragen.

STUDIENREISE NACH HOLLAND UND ENGLAND

Die Deutsche Gartenstadtgesellschaft E. V. Berlin unternimmt auch in diesem Jahre wieder eine Studienreise nach Holland und England und zwar in der Zeit vom 22. bis 31. Mai. Der Zweck der Reise ist das Studium des Wohnungsbaus, des Siedlungswesens sowie der Gartenvorstadt- und Gartenstadtbewegung. Auch zum Studium des Städtebaus und der Landesplanung gibt die Reise wertvolle Gelegenheit. In Holland werden die Städte Hilversum, Amsterdam, Rotterdam und Haag besichtigt. In England sind u. a. die Sanierungsbauten und großzügigen Siedlungen des Londoner Grafschaftsrats, die Gartenvorstadt Hampstead und die Gartenstädte Welwyn und Letchworth das Ziel der Besichtigungen.

Die seit mehreren Jahren erfolgreich durchgeführten Reisen haben vornehmlich das Interesse freier und beamteter Architekten, staatlicher und städtischer Verwaltungsbeamten, Volkswirtschaftler und Siedlungsfachmänner gefunden. Der Preis der Reise ist einschl. Fahrt, Logis, Verpflegung, Besichtigungsfahrten 400 Mk. Nähere Auskunft erteilt der Vorsitzende B. Kampffmeyer, Berg.-Gladbach b. Köln.

STUDIENREISE NACH DÄNEMARK, SCHWEDEN UND NORWEGEN

Der Internationale Verband für Wohnungswesen veranstaltet in der Zeit vom 12. bis 21. August 1930 eine Studienreise in die nordischen Länder. Diese Reise wird die Teilnehmer mit den besten Beispielen der interessanten Wohnbautätigkeit und des neuzeitlichen Städtebaues dieser Länder bekanntmachen. Die Besichtigungen werden durch Vorträge erster Fachleute und Aussprachen ergänzt werden. Von den Behörden und Organisationen der zu besuchenden Städte ist dem Verband die tatkräftige Förderung der geplanten Studien zugesichert worden.

Die Reise beginnt in Kopenhagen und geht über Gotenburg, Oslo nach Stockholm, wo in diesem Jahre eine große schwedische Wohnbau-Ausstellung stattfindet. Nebenher werden die Reisenden Gelegenheit finden, auch etwas von der landschaftlichen Schönheit und den eigenartigen Kulturdenkmälern kennen zu lernen. Die Reisekosten betragen für Mitglieder 500 RM., für Nichtmitglieder 520 RM. (einschließlich Eisenbahnfahrt, Autorundfahrten, Unterkunft, Verpflegung, Trinkgelder).

Auskünfte erteilt Generalsekretär Reg.-Rat Dr. H. Kampffmeyer, Frankfurt a. M., Bockenheimer Landstraße 95.

EIN INTERNATIONALES WOHNUNGS- UND BAUMUSEUM

Der Vorstand des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen (Frankfurt a. M., Bockenheimer Landstraße 95) hat beschlossen, die Initiative zur Gründung eines Internationalen Wohnungs- und Baumuseums in Frankfurt a. M. zu ergreifen. Der Generalsekretär wurde beauftragt, im Einvernehmen mit Stadtrat May ein Arbeitsprogramm aufzustellen und die Sammlung von Material in die Wege zu leiten.

Es wird beabsichtigt, alle mit dem Wohnungswesen zusammenhängenden Fragen der Volkswirtschaft, Sozialpolitik, Hygiene, Technik und Kultur in das Arbeitsgebiet des Museums einzubeziehen und durch häufige Veranstaltung von Wanderausstellungen die Sammlungen des Museums auch anderen Städten und Ländern zugänglich zu machen.

Die Sammlung des Materials und die sonstigen Vorbereitungen sollen nach Maßgabe der jeweils zur Verfügung stehenden Mittel gefördert werden.

Es ist zu wünschen, daß dem internationalen Verband, der vor kurzem erst die interessante internationale Zeitschrift „Wohnen und Bauen" in deutscher, englischer und französischer Sprache herausgebracht hat, auch die Verwirklichung dieses großzügigen Planes gelingen möge. Damit würde zum ersten Male auf dem Gebiete des Wohnungswesens ein internationaler Verband die bedeutungsvolle Aufgabe der Lösung zuführen, über den Kreis interessierter Fachleute hinaus die breite Masse der Bevölkerung der verschiedenen Länder mit den so akuten Problemen des Wohnens und des Wohnungsbaues laufend vertraut zu machen.

EINEN LEHRGANG ÜBER DIE GÄRTNERISCHE UND HALBLÄNDLICHE SIEDLUNG ALS STÄDTISCHE FRAGE

beabsichtigt die Vereinigung Deutsches Archiv für Siedlungswesen E. V. (Berlin NW. 6, Luisenstr. 27/28) in den letzten Tagen des April und den ersten des Mai d. Js. zu veranstalten. Der Lehrgang, der dreieinhalb Vortragstage und eineinhalb Besichtigungstage umfaßt, wird voraussichtlich in Berlin stattfinden. Es soll sowohl die neben-

berufliche gärtnerische und halbländliche Siedlung in den Städten, wie auch die Berufsgärtnerei als Existenzgrundlage dort behandelt, und auch über die landwirtschaftliche Seite soll ein Überblick gegeben werden. Die Erfolge und Aussichten, andererseits aber auch die Grenzen und Schranken dieser ganzen Entwicklung werden zur Erörterung kommen, ferner die einschlägigen Organisations-, Finanz- und technischen Fragen nebst dem Planungswesen und der Bodenfrage. Ein besonderer Abschnitt wird der Zukunft unserer Kleinstädte auf dem Boden dieser Art Siedlung gewidmet sein und ein weiterer den Zusammenhängen dieser Bestrebungen mit der großen Aufgabe der Bekämpfung und Linderung der Arbeitslosigkeit. Es werden durchweg erste Sachkenner zu Worte kommen und namentlich auch über die Erfahrungen in der Praxis berichten. Angesichts unserer schweren wirtschaftlichen Lage und der Notwendigkeit, uns in wesentlichen Stücken anders einzustellen und die Spartätigkeit und Kapitalbildung auf gesunder Grundlage möglichst zu fördern, wird der Lehrgang gewiß allerseits großem Interesse begegnen.

GESETZE UND VERORDNUNGEN

I. ÖFFENTLICHE GELDMITTEL

RdErl. d. MfV. vom 14. 2. 1930, betr. Reichszwischenkredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues

— II A 411 —

(Vorgang: RdErl. vom 20. 12. 1927 — II 4. 1675 —[1]).

Nach Mitteilung des RAM. hat der RFM. den Grundzinssatz für die Kredite auf Grund des Gesetzes über die Bereitstellung von Kredit zur Förderung des Kleinwohnungsbaues vom 26. 3. 1926 / 1. 7. 1926 / 2. 6. 1927 (RGBl. I S. 126) mit Wirkung vom 1. 1. 1930 ab von 8 v. H. auf 7 v. H. herabgesetzt. Der neue Zinsfuß gilt jedoch nur für diejenigen Darlehnsfälle, bei denen ein Grundzinsfuß von 8 v. H. zugrunde gelegt worden ist.

Wegen etwaiger Herabsetzung der Zuschlagzinsen (vergl. § 3 der Ausführungsbestimmungen des RAM. vom 21. 11. 1927 zur Zweiten Verordnung über die Verwendung des Kredits zur Förderung des Kleinwohnungsbaues) schweben zurzeit Verhandlungen.

Die beteiligten Grundkreditanstalten und die Staatsbank haben Nachricht erhalten.

Hirtsiefer.

An die Herren Oberpräsidenten usw.

[1]) VMBl. 1928 Sp. 26.

Berichtigung

Betr. RdErl. v. 14. 12. 1929 — II B 3211 —, Gewährung von Zinsnachlaß für staatliche Baudarlehen für Staatsbedienstetenwohnungen und staatliche Beihilfen für Lehrerwohnungen (VMBl. Nr. 1/1930 Sp. 30 ff.[2])

In Ziff. 3 Zeile 7 und 8 sind die Worte „und unter den Wohnungsgeldzuschuß der die Wohnungen beziehenden Beamten bezw. Lehrpersonen" zu streichen.

[2]) s. Heft 1/1930 dieser Zeitschrift.

RdErl. d. MfV., FM. u. MfWKuV. v. 1. 3. 1930, betr. I. Änderung der Bedingungen für die Gewährung von staatlichen Baudarlehen für Staatsbedienstetenwohnungen und von staatlichen Beihilfen an Schullastenträger für Lehrerwohnungen vom 30. 5. 1929 — II B 1710 —[1])

— II B 4066/29 usw. —

In den Bedingungen ist unter Abschnitt A in Ziffer 12 am Schluß anzufügen:

„Dies gilt nicht für kinderreiche Familien."

Hirtsiefer.

An alle Herren Regierungspräsidenten usw.

[1]) Veröffentlicht im VMBl. Sp. 509 und PrBesBl. S. 127.

II.—III. •

IV. BAUPOLIZEI UND BAUTECHNISCHES

Erl. d. MfV. vom 19. 2. 1930, betr. Inanspruchnahme der Staatlichen Prüfungsstelle für statische Berechnungen

— II C 2353 II/29 —

Die auf Grund meines Erlasses vom 15. 8. 1929 — II C 2353 — erstatteten Berichte lassen erkennen, daß über die Behandlung der Anträge für Errichtung der nach §§ 16 ff. der Reichsgewerbeordnung genehmigungspflichtigen gewerblichen Anlagen Unklarheiten bestehen.

Im § 91 der Dienstanweisung für die Ortsbaubeamten der Staatshochbauverwaltung ist bestimmt, daß derartige Entwürfe nach Vorprüfung durch das staatliche Hochbauamt nach dem Erlaß des MdöffArb. vom 11. 3. 1905 (ZBlBV. S. 161) zu behandeln sind. Nach diesem Erlaß sollten die Entwürfe dem damaligen Wasserbauinspektor John zugeleitet werden. Diese Bestimmung ist später durch den Erlaß vom 27. 3. 1912 — III B 9. 200 D B — dahin abgeändert worden, daß an die Stelle des Wasserbauinspektors John die Staatliche Prüfungsstelle für statische Berechnungen in Posen trat. Wenn inzwischen (vergl. meinen Erlaß vom 2. 8. 1920 — II 9. 249 —, ZBlBV. S. 415) die Prüfungsstelle örtlich verlegt worden ist, so ist doch sachlich hinsichtlich der Bearbeitung der Genehmigungsgesuche genehmigungspflichtiger gewerblicher Anlagen keine Änderung eingetreten.

Hiernach können die staatlichen Hochbauämter nicht im Zweifel darüber sein, daß sie für die Prüfung der ihnen amtlich zugehenden Genehmigungsanträge für genehmigungspflichtige gewerbliche Anlagen lediglich die Staatliche Prüfungsstelle für statische Berechnungen in Berlin in Anspruch zu nehmen haben.

Das inzwischen durch meinen Erlaß vom 3. 12. 1926 — II 9. 486 —[1]) eingeführte Prüfungsverfahren durch Prüfingenieure hat gleichfalls keinerlei Änderung hinsichtlich der Zuständigkeit herbeigeführt; im Abschn. III dieses Erlasses ist vielmehr ausgeführt, daß auch die von Prüfingenieuren geprüften statischen Berechnungen für genehmigungspflichtige gewerbliche Anlagen der Staatlichen Prüfungsstelle für statische Berechnungen zuzuleiten sind. In diesen Fällen kommt also die Nachprüfung der statischen Berechnungen durch eine kommunale Prüfungsstelle für schwierige statische Berechnungen nicht in Frage.

Ich ersuche, den nachgeordneten Stellen hiervon Kenntnis zu geben. I. V.: Scheidt.

An die Herren Regierungspräsidenten in N., Abschrift an die übrigen Herren Regierungspräsidenten usw. zur Kenntnis und weiteren Veranlassung.

[1]) VMBl. Sp. 1129.

VI. MIETS- UND WOHNUNGSRECHT

Fünfte Verordnung über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft. Vom 26. 2. 1930

Auf Grund der §§ 1 und 10 des Wohnungsmangelgesetzes vom 26. Juli 1923 (Reichsgesetzbl. I S. 754) wird folgendes angeordnet:

§ 1. § 1 der Verordnung über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom 11. November 1926 (Gesetzsamml. S. 300) erhält folgende Fassung:

Auf Wohnungen mit einer Jahresfriedensmiete von

a) 1800 Mk. und mehr in Berlin,
b) 1400 Mk. und mehr in den übrigen Orten der Sonderklassen,
c) 1000 Mk. und mehr in den Orten der Ortsklasse A,
d) 700 Mk. und mehr in den Orten der Ortsklasse B,
e) 500 Mk. und mehr in den Orten der Ortsklasse C,
f) 300 Mk. und mehr in den Orten der Ortsklasse D

finden die Vorschriften des Wohnungsmangelgesetzes mit Ausnahme der §§ 2 und 8 keine Anwendung; jedoch ist im Falle des § 8 die Genehmigung der beteiligten Gemeindebehörden nicht erforderlich.

§ 2. § 5 der Dritten Verordnung über die Lockerung der Wohnungswangswirtschaft vom 13. Oktober 1927 (Gesetzsamml. S. 195) erhält folgende Fassung:

Als Gemeinden ohne Wohnungsmangel im Sinne dieser Verordnung gelten:

a) die Gemeinden (Stadtgemeinden, Landgemeinden, Gutsbezirke) mit weniger als 15 000 Einwohnern;
b) im übrigen die von der Aufsichtsbehörde auf Antrag oder nach Anhörung der zuständigen Gemeindebehörde bezeichneten Gemeinden (Stadtgemeinden, Landgemeinden, Gutsbezirke).

§ 3. Diese Verordnung tritt am 1. April 1930 in Kraft. Mit dem gleichen Zeitpunkte tritt die Vierte Verordnung über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom 29. Mai 1929 (Gesetzsamml. S. 68) außer Kraft.

Berlin, den 26. Februar 1930.

Der Preußische Minister für Volkswohlfahrt.
Hirtsiefer.

RdErl. d. MfV. vom 26. 2. 1930, betr. Fünfte Verordnung über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom 26. 2. 1930[1])

— II B 409 —

Für die Anwendung des § 2 zu a) der obigen Verordnung ist die aus den Fortschreibungen sich ergebende Einwohnerzahl zur Zeit des Inkrafttretens der Verordnung maßgebend. Falls hiernach eine Gemeinde als solche ohne Wohnungsmangel gilt, kann die Wiedereinführung der Wohnungsmangelvorschriften nur durch eine Anordnung der Aufsichtsbehörde gemäß § 3 der Dritten Lockerungsverordnung vom 13. 10. 1927 erfolgen.

Ich erwarte, daß von dieser Befugnis nur Gebrauch gemacht wird, wenn eine eingehende Nachprüfung der Lage des Wohnungsmarktes in der betreffenden Gemeinde die zwingende Notwendigkeit für die weitere öffentliche Wohnraumbewirtschaftung ergibt. Dabei kann für die Beurteilung des tatsächlichen Wohnungsbedarfs die Zahl der Wohnungsuchenden in etwa vorhandenen Wohnungslisten, deren Zuverlässigkeit sich bisher vielerorts als fragwürdig herausgestellt hat, nicht ausschlaggebend sein. Denn tatsächlicher Wohnungsbedarf wird nur anzuerkennen sein für Haushaltungen, die überhaupt noch keine selbständige Wohnnug haben; für Haushaltungen, die eine selbständige Wohnung bereits haben, jedoch nur, wenn

1. die bisherige Wohnung derart überfüllt ist, daß eine erhebliche gesundheitliche oder sittliche Gefährdung der Familie zu erwarten ist;
2. die Zuweisung einer anderen Wohnung mit Rücksicht auf schwere dauernde Erkrankung eines Familienangehörigen dringend notwendig ist;
3. die Wohnung sich in einem derartig schlechten baulichen Zustande befindet, daß eine erhebliche gesundheitliche Gefährdung der Bewohner zu befürchten ist.

In allen anderen Fällen werden Personen, die sich bereits im Besitz einer selbständigen Wohnung befinden, zur Erlangung einer anderen Wohnung auf eigene Bemühungen, insbesondere auf den Tauschweg, zu verweisen sein. Einer Aufrechterhaltung der öffentlichen Wohnraumbewirtschaftung bedarf es hierzu nicht.

Im übrigen bemerke ich zur Behebung von Zweifeln, die beim Inkrafttreten der Vierten Lockerungsverordnung entstanden sind, daß es für diejenigen Gemeinden, für die eine Anordnung nach § 3 der Dritten Lockerungsverordnung zwecks Wiedereinführung der Wohnungsmangelvorschriften bereits ergangen ist, dabei sein Bewenden behält. Es wird jedoch auch in diesen Fällen von Zeit zu Zeit einer Nachprüfung seitens der Aufsichtsbehörde bedürfen, ob die örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der oben für die Beurteilung des Wohnungsbedarfs gegebenen Merkmale die weitere Aufrechterhaltung der Wohnungsmangelvorschriften noch rechtfertigen.

Wegen der Einschränkung der Verordnung über die Bewirtschaftung des Beamtenwohnraums vom 29. 5. 1925 (GS. S. 65) durch § 1 der Fünften Verordnung über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft nehme ich auf meinen RdErl. vom 8. 12. 1926 — II 7. 1324 —[2]) Bezug.

Hirtsiefer.

An die Herren Regierungspräsidenten usw.

[1]) Veröffentlicht in der Pr.GS. S. 29.

[2]) VMBl. 1927 Sp. 18.

VII. VERSCHIEDENES

RdErl. d. MfV. v. 13. 2. 1930, betr. Baunormen

— II C 173 —

Zur Förderung des Normengedankens hat der Preuß. FM. — RdErl. III 1. 33 Ta 1—7 vom 24. 8. 1929 — mit dem Beuth-Verlag ein Abkommen getroffen, wonach allen Dienststellen der Preuß. Staatshochbauverwaltung bei dem Bezuge der Sonderverzeichnisse sowie der Normenblätter selbst — auch der pausfähigen — ohne Rücksicht auf die Anzahl der bestellten Stücke ein Nachlaß von 15 v. H. auf die Preise für Nichtmitglieder des DNA. gewährt wird.

Der Beuth-Verlag G. m. b. H., Berlin S. 14, Dresdener Straße 97, hat sich nunmehr zu dem gleichen Entgegenkommen gegenüber den provinziellen Wohnungsfürsorgegesellschaften bereit erklärt.

Mit Bezugnahme auf meinen RdErl. II C 2580 vom 30. 8. 1929[1]) stelle ich anheim, von diesem Anerbieten Gebrauch zu machen.

I. V.: Scheidt.

1. An den Reichsverband der Wohnungsfürsorgegesellschaften E. V. in Berlin usw.
2. Abschriftlich an sämtliche Herren Regierungspräsidenten usw.

[1]) VMBl. Sp. 797 (Nr. 18).

BÜCHER- UND ZEITSCHRIFTENSCHAU

DEUTSCHER BAUVEREINSKALENDER 1930. Unter Mitwirkung der deutschen Baugenossenschaftsverbände herausgegeben vom Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften e. V. Carl Heimanns Verlag, Berlin W. 8, Mauerstraße 44. Preis 4 RM.

Der Deutsche Bauvereinskalender, für dessen Herausgeberschaft in den letzten Jahren der Verband Rheinischer Baugenossenschaften zeichnete, wird dieses Jahr nunmehr vom Hauptverband Deutscher Baugenossenschaften selbst herausgegeben. Der Kalender, der früher in zwei Teilen erschien, ist diesmal in einem einzigen Bändchen zusammengefaßt und bringt eine Fülle interessanten Materials. Von den Aufsätzen, die von führenden Baugenossenschaftlern beigesteuert wurden, seien hervorgehoben: Organisation. Von Justizrat Klinke, Direktor des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften. Die Bedeutung der deutschen Baugenossenschaften für unsere Wohnungswirtschaft. Von Landesrat Dr. Mewes, Düsseldorf. Der Wert der Verbandsrevisionen für die Praxis. Von Ernst Roscher, Berlin. Bauvereinswesen und Landesversicherungsanstalten. Von Geh. Reg.-Rat Dr. Dr. Althoff, Münster i. W. Die Finanzierung des gemeinnützigen Bauwesens und die öffentliche Hand. Von Oberregierungsrat Dr. Wildermuth. Bauvereine, Wohnungsfürsorgegesellschaften und ihre Zusammenarbeit. Von Regierungsrat Kehr, Hannover. Großer Wert ist auch in diesem Jahr auf die Veröffentlichung von Statistiken gelegt, die durch graphische Darstellungen anschaulich ergänzt werden.

„WOHNEN UND BAUEN", Zeitschrift des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen, Sitz Frankfurt a. Main, Bockenheimer Landstr. 95, 2. Heft, Jahrgang 1930.

„Wohnen und Bauen", die in deutscher, englischer und französischer Sprache erscheinende internationale Zeitschrift des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen (Sitz: Frankfurt a. Main, Bockenheimer Landstraße 95) ist mit dem Eintritt in den neuen Jahrgang in den eigenen Verlag des Verbandes übergegangen und wird von jetzt ab nur noch an die Verbandsmitglieder (Jahresbeitrag für Einzelmitglieder 20 RM.) und zwar kostenfrei abgegeben. In dem vortrefflich ausgestatteten März / April - Heft bringt Ingenieur Horn (Wien) einen mit Grundrissen, Abbildungen und Tabellen reich versehenen Beitrag über „Zentrale Waschküchen- und Badeanlagen in Wohnhäusern der Gemeinde Wien". Lawson Purdy (New York) gibt einen Überblick über das New Yorker Baugesetz, zu dem eine Darstellung über die „Neue Berliner Bauordnung" von Oberbaurat Koeppen (Berlin) ein interessantes Gegenstück bildet. Ein Aufsatz von Vermessungsrat Rohleder (Frankfurt a. Main) über „Die Umlegung von Grundstücken zur Erschließung von Bauland" beleuchtet die segensreichen Wirkungen des unter der Bezeichnung „Lex Adickes" bekannten, für die kommunale Bodenpolitik überaus wichtigen Gesetzes, während Direktor James P. Orr, London, eine Darstellung über die staatliche und kommunale Wohnbautätigkeit in England bietet. Das Heft enthält ferner u. a. eine Einladung zur Teilnahme an der für die Zeit vom 12. bis 21. August 1930 vom Verband geslanten Studienreise nach Dänemark, Schweden und Norwegen und die Bekanntgabe des Beschlusses des Verbandsvorstandes, die Initiative zur Gründung eines Internationalen Wohnungs- und Baumuseums in Frankfurt a. M. zu ergreifen.

Probenummern der sehr empfehlenswerten Zeitschrift sind vom Verbandssekretariat unentgeltlich zu beziehen.

ARBEITSVORBEREITUNG IM BAUBETRIEB. Von Otto Rode. Band II der Bücherreihe „Der wirtschaftliche Baubetrieb". 120 Seiten Text mit 50 Abbildungen und verschiedenen Tabellen. Format A 5. In Ganzleinen gebunden 7,50 M. Bauwelt-Verlag, Berlin SW. 68, Kochstraße 22—26. 1930.

In dem ersten, 1928 erschienenen Bande dieser Bücherreihe, „Der wirtschaftliche Baubetrieb", hatte der Verfasser die kaufmännische, bau- und betriebstechnische Organisation des mit höchster Wirtschaftlichkeit arbeitenden Baubetriebes geschildert.

Die wirtschaftliche Betriebsführung eines Bauunternehmens umfaßt eine Anzahl verschiedener Arbeitsgebiete, die erst in ihrem Zusammenwirken die Wirtschaftlichkeit des Baubetriebes ergeben. Das Endergebnis dieses Zusammenwirkens bedeutet Rationalisierung — und damit Verbilligung des Bauens. Der Bauindex steht auf über 180, der Index der übrigen Produktionsgüter, deren Herstellung weitgehender rationalisiert ist als das Bauen, auf nur 134! Zu diesen Teilgebieten wirtschaftlicher Betriebsführung gehört vor allem eine gründliche Arbeitsvorbereitung — das Thema des vorliegenden Bandes. Arbeitsvorbereitung, weit gefaßt, ist gleich wichtig für die Einleitung, Durchführung und spätere Beurteilung einer Bauausführung. Der Mangel an einer bis ins einzelne gehenden Arbeitsvorbereitung kann als die Hauptverlustquelle der Gesamtarbeit in der Bauindustrie bezeichnet werden.

Der Verfasser überwacht die Betriebsführung in mehr als 100 großen, mittleren und kleinen Baubetrieben, in Groß- und Kleinstädten Deutschlands. Seine reichen, auf reiner Praxis beruhenden Erfahrungen sind vor allem wichtig für alle Bauunternehmer, besonders für die Leiter großer Betriebe, die so ihre Bauvorhaben rationeller durchführen können. Für den Architekten ist das Studium dieses Buches belangvoll, da es ihn in Stand setzt, die Ausführungsmöglichkeit der von ihm geplanten Arbeiten zu beurteilen; der Bauführer lernt den Bau besser und erfolgreicher zu leiten; der Student erweitert seine Kenntnisse auf einem beim Studium meist noch etwas vernachlässigten Gebiet.

Praktische Wege zu wirtschaftlicher Arbeitsgestaltung, zum wirtschaftlichen Baubetrieb und damit zur Verbilligung des Bauens, zeigt dieses Buch.

WESTERMANNS MONATSHEFTE. MÄRZHEFT. Das Märzheft bringt wiederum eine Auslese interessanter Aufsätze. Die Frage, ob der einzelne es bestimmen kann, sich größerer Beliebtheit zu erfreuen, wird in sehr unterhaltender Art von Dr. Herrtwich erörtert. Eine Arbeit des berühmten Romanschriftstellers Walter Bloem zeigt die Ergebnisse seiner Amerikareise. Von dem Träger des Literaturpreises der europäischen Zeitschriften, Ernst Wiechert, gelangt die spannende Novelle „Der Schnitter im Mond" zum Abdruck. Außerdem erscheint eine Reihe

hochaktueller Beiträge über „Mode und Sport", „Berlins schöne Frauen", „Wetter und Laune", „Wende der Luftfahrt".

Was „Westermanns Monatshefte" besonders auszeichnet, das ist die unübertroffene Wiedergabe der vielen bunten und einfarbigen Bilder, die immer wieder Freude machen.

Es ist zu begrüßen, daß der Preis von 2 RM. den Entschluß, „Westermanns Monatshefte" zu beziehen, erleichtert.

Unsere Leser erhalten ein Probehaft mit 6 Kunstblättern und 50—60 ein- und buntfarbigen Bildern gegen Einsendung von 30 RPf. Porto an den Verlag Georg Westermann in Braunschweig kostenlos.

EINGEGANGENE BÜCHER UND ZEITSCHRIFTEN

GRUNDLAGEN DES HOLZBAUES. Von Dr.-Ing. Th. Gesteschi. Verlag von Wilhelm Ernst & Sohn, Berlin W. 8, 1930. Geheftet 7,50 RM., in Leinen gebunden 9 RM.

WOHNEN UND BAUEN. Zeitschrift des Internationalen Verbandes für Wohnungswesen, Sitz Frankfurt a. Main, Bockenheimer Landstraße 95, 2. Heft, Jahrgang 1930.

WOHNUNGS-BESCHAFFUNG FÜR KINDERREICHE FAMILIEN. Bericht über die Vertretertagung der Baugenossenschaften kinderreicher Familien im Reichsbund der Kinderreichen Deutschlands zum Schutze der Familie, E. V., in Hamm am 13. 10. 1929. Verlag: Reichsbund der Kinderreichen Deutschlands zum Schutze der Familie E. V., Berlin W. 35, Lützowstr. 75.

„DAS A B C DES BAUENS" von Prof. Dr. Paul Schultze-Naumburg. Franckh'sche Verlagshandlung, Stuttgart. Preis kart. 2,— RM., geb. 2,80 RM.

HAUS UND HAUSRAT, IHRE ENTSTEHUNG, BEWERTUNG UND ERHALTUNG. Von Hilde Zimmermann. 21. bis 28. neue und erweiterte Auflage. Mit vielen Abbildungen. Franckh'sche Verlagshandlung, Stuttgart. Preis geb. 2,80 RM., kart. 3,60 RM., in Ganzleinen 4,25 RM.

DAS STOCKWERKSEIGENTUM. Von Dr. phil. E. H. Wilh. Meyer, Justizrat in Bielefeld, 36 Seiten, Format A 5, broschiert 2 RM. Bauwelt-Verlag, Berlin SW. 68, Kochstraße 22—26. 1930.

DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IN PREUSSEN. Herausgegeben von Dr. med. h. c. Hirtsiefer (Preußischer Minister für Volkswohlfahrt). 562 Seiten, in Ganzleinen gebunden 12,— RM., geheftet 10,— RM. Verlagsgesellschaft R. Müller m. b. H., Eberswalde. Postscheck Berlin 393 60.

Verlag: Wohnungsfürsorgegesellschaft für Oberschlesien, G. m. b. H., Oppeln. Herausgeber: Niemeyer, Oppeln Dunaj, Breslau. Verantwortlich für den Anzeigenteil: J. Ast, Breslau, Gabitzstraße 91. Telefon-Anschluß 739 34 Kommissionsverlag Graß, Barth & Comp. (W. Friedrich), Breslau I, Herrenstraße 20.